

Eleanor Rooseveltlaan 3-29

Zoetermeer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0637.BP00112-0003

projectnummer:

opdrachtleider:

R.A. Sips

planstatus

datum:

13-09-2021

17-11-2021

07-02-2022

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.2 Aanleiding en doel	6
1.3 Vigerende bestemmingsplan	7
Hoofdstuk2 Beleidskader	8
2.1 Conclusie	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Regionaal beleid	11
2.5 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk3 Bestaande situatie	23
3.1 Ontstaansgeschiedenis	23
3.2 Archeologische waarden	23
3.3 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied	24
Hoofdstuk4 Beschrijving plan	25
4.1 Planopzet	25
4.2 Beschrijving behoefte	26
4.3 Verkeer en vervoer	27
Hoofdstuk5 Milieu en leefkwaliteit	32
5.1 Bodemkwaliteit	32
5.2 Geluid	33
5.3 Bedrijven en milieuzonering	35
5.4 Luchtkwaliteit	36
5.5 Externe veiligheid	37
5.6 Kabels en leidingen	38
5.7 Water	39
5.8 Ecologie	41
5.9 Bezonning	45
5.10 Windklimaat	45
5.11 Vormvrije mer-beoordeling	47
5.12 Trillingen	47
Hoofdstuk6 Juridische vormgeving	49
6.1 Inleidende regels	49
6.2 Bestemmingsregels	49
6.3 Algemene regels	50
6.4 Overgangsrecht en slotregels	50
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid	51

7.1	Financiële uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk8	Handhaving	53

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek
Bijlage 2	Mobiliteitstoets
Bijlage 3	Akoestischonderzoek
Bijlage 4	Besluit Hogere waarden geluid
Bijlage 5	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6	Huidig en toekomstig verhard oppervlak
Bijlage 7	Stikstofdepositie
Bijlage 8	Quick scan ecologie
Bijlage 9	Schaduwstudie bestaande situatie
Bijlage 10	Schaduwstudie toekomstige situatie
Bijlage 11	Windhinderonderzoek
Bijlage 12	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 13	Eindverslag participatie
Bijlage 14	Nota beantwoording Overlegreacities
Bijlage 15	Trillingonderzoek
Bijlage 16	Notitie geluidbelasting bestaande woningen
Bijlage 17	Nota van Beantwoording Zienswijzen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van Eleanor Rooseveltlaan 3-29 ligt in het zuiden van Zoetermeer (zie figuur 1.1), aan de Eleanor Rooseveltlaan in de wijk Rokkeveen. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de Zuidweg, A12 en de spoorlijn Gouda - Den Haag. Het plangebied ligt tevens nabij de NS-stations Zoetermeer en Zoetermeer Oost. Direct ten zuiden en oosten van het plangebied liggen voornamelijk eengezinswoningen. Ten westen ligt de Moeder Teresasingel met daarachter een kantorenpark. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie tevens kantoren gevestigd.



Figuur 1.1: Plangebied ten opzichte van Zoetermeer.

1.2 Aanleiding en doel

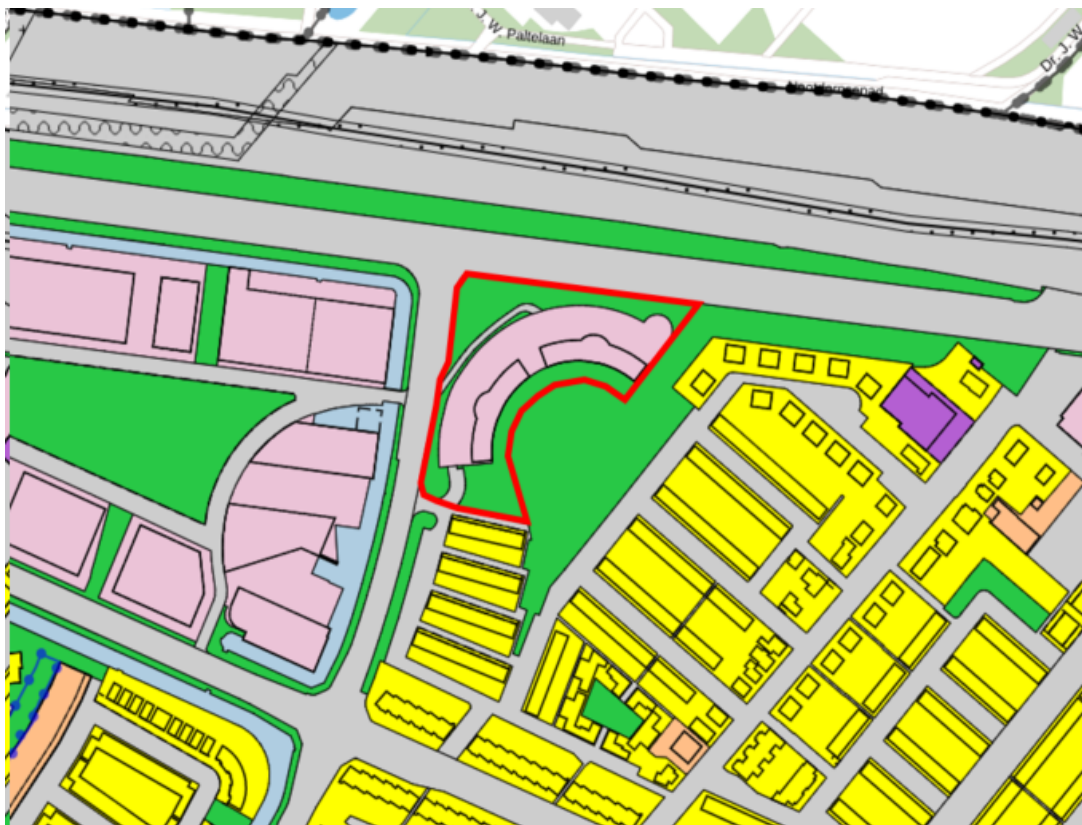
Vanwege de grote woningbouwopgave in de stad wil de gemeente Zoetermeer daar graag versnelling in aanbrengen om ontwikkeling op gang te brengen. In 2018 heeft de gemeenteraad voor 14 locaties binnen Zoetermeer een kavelpaspoort vastgesteld. Het plangebied, Eleanor Rooseveltlaan 3-29, is een van deze locaties. Deze locatie is mede gekozen vanwege de zichtlocatie aan de A12 en de nabijheid van twee NS-stations. Tevens is de locatie vanwege de nabijheid van de A12 en de Zuidweg goed per auto bereikbaar. Navolgend op het kavelpaspoort is de ontwikkeling verder uitwerkt.

De ontwikkeling van Eleanor Rooseveltlaan 3-29, bestaande uit 354 woningen, draagt bij aan de woningbouwopgave van Zoetermeer.

Het vigerende bestemmingsplan 'Rokkeveen' kent aan het gebied een kantoorbestemming toe. Om op deze locatie woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Rokkeveen', dat op 2 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer en op 27 maart 2013 onherroepelijk is geworden, is geldend voor het plangebied. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Kantoor', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het oprichten van woningen is, gelet op de geldende bestemmingen, in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Rokkeveen'.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Conclusie

In paragraaf 2.2 t/m 2.5 is de ontwikkeling getoetst aan het actuele relevante beleid en is de woningbehoefte beschreven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan woningen in Zoetermeer en dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, (vastgesteld 11 september 2020) loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Stedelijke ontwikkeling

Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) blijkt dat voor wonen de lijn is, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Omdat in dit geval 354 woningen mogelijk worden gemaakt, wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De locatie is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied door de ligging midden in Zoetermeer. Het gebied is volledig omsloten door bebouwd gebied.

Toetsing

De behoefte is in paragraaf 4.2 beschreven.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie augustus 2020)

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouw- corporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Beter benutten mobiliteitsnetwerk

In de provinciale omgevingsvisie is het beter benutten van mobiliteitsnetwerk een van de speerpunten in het beleid. Bij programmering van wonen, werken en voorzieningen is één van de keuzefactoren de beschikbaarheid van capaciteit op het mobiliteitsnetwerk. Door te programmeren daar waar capaciteit is zal vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Dit leidt tot optimalere benutting van het netwerk en de OV voertuigen, minder congestie en afvlakking piekgebruik. De grote vervoersstromen in de spitsuren worden ontlast en de beschikbare capaciteit in de tegenrichtingen wordt beter benut. Het gaat daarbij onder meer om woon-werk verkeer.

Toetsing

De ontwikkeling past binnen de provinciale Omgevingsvisie. De provincie zet in op nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

De druk op de woningmarkt is fors toegenomen. Dit blijkt uit de actuele provinciale woningbehoefteraming en woningmarktverkenning. Er is behoefte aan nieuwe woningen. De locatie ligt binnen acceptabele loop- en fietsafstand (550 m) van hoogwaardig openbaar vervoer, namelijk station Zoetermeer Oost.

2.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing

Het plan gaat uit van sloop van de bestaande kantoorgebouwen en de realisatie van 354 appartementen, inbandige parkeervoorzieningen en kleinschalige economische functies. Het sluit aan bij de bestaande wijk en is zorgvuldig ingepast op de locatie.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

De ontwikkeling is in paragraaf 4.2 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is in overeenstemming met regionale afspraken die binnen de provinciale woningbehoefteraming blijven.

2.3.3 Convenant Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland

In het kader van het convenant Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland is een programma van eisen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat nieuwbouw leidt tot een klimaatbestendige stad. In dit convenant zijn de volgende doelen geformuleerd om ervoor te zorgen dat nieuwbouw bijdraagt aan een klimaatbestendige stad:

1. Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.
2. Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.
3. Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
4. Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.

Toetsing

De doelen uit het convenant zijn vertaald in de volgende eisen voor het plangebied:

1. Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar;
2. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u);
3. Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd;
4. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021 (2016)

Voldoende betaalbare woningen en duurzaam bouwen in de regio. Dat zijn enkele van de concrete ambities van de nieuwe woonvisie Woningmarktregio Haaglanden.

Sinds 2014 herstelt de woningmarkt zich, en de druk in de Randstad neemt weer toe. De visie speelt hier op in en kijkt naar de toekomst. De concrete ambities en maatregelen zijn gericht voor de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021.

Verwachte woningbehoefte

De gemeenten streven ernaar om aan de verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen in 2025 te voldoen. Daarbij zal uiteraard nieuwbouw plaatsvinden, maar ze kijken ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en bedrijventerreinen bieden voor nieuwe woningen. De focus ligt meer op woonvormen voor jonge, oudere en kleinere huishoudens, omdat in deze groep de vraag toeneemt. Ook spelen de gemeenten in op de behoefte aan betaalbare, sociale huurwoningen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 354 woningen voor verschillende doelgroepen, met een focus op kleinere huishoudens. Ook wordt er ingezet op het voorzien in de behoefte aan betaalbare, sociale huurwoningen. De ontwikkeling draagt bij aan de

regionale ambities op de woningmarkt.

2.4.2 Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers.

De klimaatverandering leidt tot afwisseling van langdurige droogte en hevige neerslag. Dit draagt bij aan wateroverlast, veiligheidsrisico's door uitdrogende kades en dijken en afname van zoet water. Door een toename van het verhard oppervlak in bebouwd gebied kan regenwater minder gemakkelijk doordringen in de bodem.

Versnelde afvoer van overtollig regenwater kan elders wateroverlast veroorzaken. En in tijden van droogte kan zout zeewater verder stroomopwaarts doordringen, waardoor het inlaten van relatief zoet water uit de rivier steeds lastiger wordt. Daarnaast veroorzaakt de opwarming van het klimaat problemen met de waterkwaliteit en leidt zeespiegelstijging tot strengere eisen aan de sterkte van de waterkeringen. Deze ontwikkelingen vragen om robuustere, klimaatbestendigere watersystemen.

Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het HHSK vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het HHSK zijn taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Toetsing

In de paragraaf 5.7 wordt verder ingegaan op welke wijze in dit plan rekening is gehouden met het aspect water. De conclusie is dat dit plan geen nadelige gevolgen heeft voor het behouden en het versterken van een duurzaam watersysteem.

2.4.3 Nota bodembeheer Midden-Holland en Zoetermeer (2016)

In de Nota Bodembeheer zijn milieuhygiënische eisen opgenomen voor het nuttig hergebruik van grond en bagger. Uitgangspunten hierbij zijn de karakterisering van de regio en de opgaven waar de regio voor staat:

- als gevolg van bodemdaling is veel grond benodigd ten behoeve van ophogingen, terwijl er weinig gebiedseigen grond beschikbaar is. De Nota voorziet erin om grond zo optimaal mogelijk her te gebruiken in nuttige toepassingen;
- voor een goede afwatering is er veel oppervlaktewater, dat op diepte wordt gehouden door te baggeren. Hierbij komt veel bagger vrij. De Nota voorziet erin om zo veel mogelijk bagger te kunnen hergebruiken zonder dat er risico's ontstaan.

Voor grond wordt aangesloten bij de functie: in woonwijken moet toe te passen grond voldoen aan de Klasse Wonen, op bedrijfsterreinen aan Klasse Industrie en in het landelijk gebied mag alleen grond worden toegepast die voldoet aan de Klasse Landbouw/Natuur. Het maakt hierbij niet uit of de grond van binnen of buiten de regio afkomstig is. Wel is van belang dat de toepassing nuttig is. Bewijsmiddel voor de kwaliteit van vrijkomende grond is een partijkeuring

of een bodemkwaliteitskaart.

Toetsing

Op dit aspect is ingegaan in paragraaf 5.1. Het aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Ontwerp visie Zoetermeer 2040

Op 14 juni 2021 heeft de gemeenteraad de ontwerp omgevingsvisie Zoetermeer 2040 vastgesteld. De ontwerp omgevingsvisie Zoetermeer 2040 is een langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. In de visie staat hoe Zoetermeer zich kan ontwikkelen en hoe er gebouwd kan blijven worden aan verbetering en ontwikkelkansen voor alle inwoners. In de visie staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen, gericht op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en de vernieuwing van de economie. De gemeente sprak met veel verschillende partijen zoals inwoners, organisaties, overheden en interne en externe experts over de toekomst.

In de visie Zoetermeer 2040 wordt op hoofdlijnen het toekomstbeeld voor 2040 geschetst. Dit zijn de volgende hoofdlijnen:

1. Zoetermeer is mijn thuis.
2. Duurzame stad in en tussen de parken.
3. Palet van wijken en buurten.
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor inwoners van Zoetermeer.
5. Stad van toegepaste innovatie.
6. Zoetermeer regiostad.

Om het toekomstbeeld van 2040 te bereiken wil de gemeente in de eerste periode focussen op twee pijlers:

1. De wijken van de toekomst.
2. Woningbouw als katalysator voor een sociaaleconomisch krachtige stad.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Ontwerpvisie Zoetermeer 2040. In hoofdzaak draagt de ontwikkeling bij aan de pijlers die de gemeente voor de eerste periode van de visie voor ogen heeft. Globaal sluit de ontwikkeling op de volgende manieren aan bij de visie:

Ten eerste voorziet de ontwikkeling in de toevoeging van nieuwe woningen, waardoor wordt ingespeeld op de groeiende woningbehoefte.

Ten tweede voorziet de ontwikkeling in een woningbouwprogramma (appartementen) dat bijdraagt aan de diversiteit van het woningaanbod in de (directe) omgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de wens om nieuwe doelgroepen te verwelkomen en te zorgen dat inwoners langer in de stad kunnen blijven wonen.

Ten slotte sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie om een groene leefomgeving te creëren in de gemeente. Door de opzet van het plan wordt namelijk het bestaande groen in de omgeving

doorgetrokken tot tussen de woongebouwen. Deze groene dooradering zorgt voor een parkachtige omgeving.

2.5.2 Verkenningennota Structuurvisie 2030 (2011)

De Verkenningennota omvat een aantal thematische verkenningen en wensbeelden die voortbouwen op de opgaven uit de Stadsvisie 2030 en draagt tevens een aantal nieuwe beleidsideeën aan die als onderzoeksvragen in de Omgevingsvisie worden meegenomen. Het plangebied maakt in de nota onderdeel uit van de hoogdynamische A12-zone.

Toetsing

Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan intensief ruimtegebruik.

2.5.3 Woonvisie (2015)

De Woonvisie vormt een basis voor verschillende uitvoeringsplannen van de gemeente op het gebied van wonen.

Om de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in totaal zes ambities voor het wonen in Zoetermeer benoemd. Het betreft de volgende:

1. Duurzaam bouwen en renoveren;
2. Betaalbare woningen voor iedereen aanbieden;
3. Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
4. Zoetermeer levensloopbestendig maken;
5. Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
6. Consumentgericht bouwen.

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in nieuwe woningen. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte (zie paragraaf 4.2) en past binnen de algemene kaders van de Woonvisie.

2.5.4 Hoogbouwvisie (2004)

Hoogbouw is kenmerkend, beeldbepalend en beeldvormend in de stad. Hoogbouw is dominant in het stadsbeeld aanwezig en bepaalt als zodanig het silhouet van de stad. Het kan zowel de ruimtelijke structuur als de economische structuur van de stad verbeteren. De Hoogbouwvisie omvat een hoogbouwmodel in de vorm van een zoneringsplan waarin zones zijn aangegeven waar ontwikkeling van hoogbouw in de toekomst in principe mogelijk, gewenst of niet gewenst is.

In het hoogbouwmodel worden tevens knooppunten en assen benoemd die zich lenen voor accentuering met hoogbouw. In de nota wordt bebouwing vanaf 30 m beschouwd als hoogbouw.

De Hoogbouwvisie is geen locatieonderzoek. Bij concrete initiatieven zal een locatieonderzoek plaats moeten vinden.



XV. principe zonering

-  stedelijke kernzone: hoogbouw mogelijk
-  suburbane zone: accent op laagbouw
-  oude lintstructuren: hoogbouw niet wenselijk

Figuur 2.1 Hoogbouwvisie principe zonering (lichtblauwe cirkel is indicatie van locatie)



XVII. indicatie maximale bouwhoogte bij stations
Zoetermeerlijn, wijkwinkelcentra en stadsentrees

- maximum bouwhoogte 120m.
 - primaire stadsentrees
 - primaire stationslocaties
- maximum hoogtebeperking 90m.
 - secundaire stadsentrees / langs de HSL
 - stationslocaties in stadscentrum
- maximum bouwhoogte 60m.
 - overige stadsentrees, stationslocaties en wijkwinkelcentra

Figuur 2.3 Hoogbouwvisie indicatie maximale bouwhoogte bij stations, wijkwinkelcentra en stadsentrees (lichtblauwe cirkel is indicatie van locatie)

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de A12-zone. De zichtbaarheid vanaf de snelweg, de nabijheid van stations aan de regionale railverbinding en de schaal en maat van het gebied maakt hoogbouw hier een aantrekkelijke invulling. Binnen de zone is hoogbouw tot maximaal 90 meter toegestaan. De beoogde ontwikkeling heeft een maximale bouwhoogte van 67 meter. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de Hoogbouwvisie.

2.5.5 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer, het indertijd nog bestaande waterschap Wilck en Wiericke, dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te behouden, moet er meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken. In het Waterplan Zoetermeer is tevens aangegeven dat er gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde van het water. Hiermee wordt water bedoeld dat er aantrekkelijk uitziet, goed zichtbaar is, niet stinkt en past in de stedelijke omgeving. Water biedt aantrekkelijke recreatiemogelijkheden en zorgt voor afwisseling in het landschap. Door variatie van de oevers kan de belevingswaarde van het water vergroot worden.

Toetsing

In de paragraaf 5.7 wordt verder ingegaan op welke wijze in dit plan rekening is gehouden met het aspect water. De conclusie is dat dit plan geen nadelige gevolgen heeft voor het behouden en het versterken van een duurzaam watersysteem.

2.5.6 Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030 (2017)

In de Mobiliteitsvisie is beschreven op welke manier verkeer bijdraagt aan een vitaal en leefbaar Zoetermeer. Om Zoetermeer leefbaar en vitaal te houden, is een zestal ambities (met opgaven) geformuleerd:

1. Mobiliteitssysteem en ruimtelijke ambities gaan hand in hand.
2. Versterken onderlinge verbondenheid gebieden rond Stadsring.
3. Verder verbeteren van de verkeersveiligheid. 'Maak van de nul een punt'.
4. Kwalitatief krachtig en robuust OV-netwerk opgebouwd vanuit drie hoofdknooppunten.
5. Fietsen en lopen stimuleren door goede netwerken en stallingen.
6. Innovatie en duurzaamheid maximaal stimuleren.

Toetsing

Op het aspect verkeer en vervoer is in paragraaf 4.3 ingegaan. Hierin wordt geconcludeerd dat dit aspect voldoende is gewaarborgd in de beoogde ontwikkeling.

2.5.7 Parkeerbeleid Zoetermeer (2019)

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

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

Voor zeer kleine woonvormen, jongerenwoningen, studentenwoningen, zorgwoningen en sociale/goedkope huurwoningen zijn specifieke parkeernormen opgenomen. Hiermee is het parkeerbeleid doelgroepgericht. Verder verschilt de parkeernorm bij nieuwe ontwikkelingen

afhankelijk van de locatie in de stad waar deze ontwikkeling wordt voorzien. Het parkeerbeleid is gebiedsgericht. Rekening is gehouden met een hoog, gemiddeld of laag autobezit, gebiedskenmerken zoals OV-bereikbaarheid, aanbod aan voorzieningen alsmede de ambities voor het gebied in de toekomst vanuit gewenst ruimtegebruik, duurzaamheid en leefbaarheid.

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

Toetsing

In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op het aspect parkeren. Het bestemmingsplan sluit aan op het parkeerbeleid van de gemeente.

2.5.8 Actieplan Fiets 2014-2030 (2014)

Bij nieuwe ontwikkelingen moet de fiets en de potentie daarvan als ruimtelijke drager uitdrukkelijk worden meegewogen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de bereikbaarheid voor fietsers getoetst aan de netwerkkaart en het gewenste toekomstige netwerk voor zover mogelijk ingevuld.

Toetsing

Het aspect fietsverkeer wordt in paragraaf 4.3 verder beschreven.

2.5.9 Welstandsnota (2012)

De kwaliteit van onze leefomgeving wordt voor een belangrijk deel bepaald door het uiterlijk van de bouwwerken die daarin aangetroffen kunnen worden. In een langlopend maatschappelijk proces, waarvan het begin al voor 1900 ligt, heeft zich het besef ontwikkeld dat de overheid niet afzijdig mag blijven bij het op peil houden van die leefomgeving. Dit proces heeft geleid tot het welstandstoezicht zoals men dat nu kent.

Toetsing

Voor het gehele plangebied geldt een intensief welstandsbeleid. Het gebied valt onder gebied 14b 'snelweg en hoofdwegen structuur'. In welstandsintensieve gebieden is behoud of zelfs herstel van de structuur en het bebouwingsbeeld uitgangspunt. Er worden hogere eisen gesteld aan het ontwerp en de relatie met de omgeving.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich op het snijvlak van de hoofdwegenstructuur en de naastgelegen woonwijk. In maat- en schaal voegt het plan zich naar de andere gebouwen, de structuur van het gebied en de openbare ruimte. Met de ontwikkeling op deze plek met een gewijzigd woonprogramma reageert het plan op de zichtbaarheid vanaf de hoofdwegenstructuur, door middel van een hoogteaccent. Anderzijds wordt aan de zijde van de woonwijk, met de geleidelijke opbouw en strokenverkaveling ook aansluiting gezocht bij de bestaande woonwijk en het buurtgroen gerespecteerd.

2.5.10 De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer (2003)

In deze rapportage zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente Zoetermeer beschreven en in kaart gebracht. In deze gebieden is het op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer zonder omgevingsvergunning verboden om de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren.

Toetsing

Het plangebied behoort niet tot een archeologisch waardevol gebied. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 3.2.

2.5.11 Nota Grondbeleid (2011)

De Nota Grondbeleid schetst de uitgangspunten van het grondbeleid van de gemeente Zoetermeer, binnen de kaders van het ruimtelijk en sectoraal beleid. In de Nota staat hoe de gemeente omgaat met grondverwerving, gronduitgifte, kostenverhaal en risicomanagement. Ook staat in de nota hoe ruimtelijk-fysieke ontwikkelingen financieel worden beheerd. Ten slotte is in de Nota vastgelegd hoe winst uit het Grondbedrijf wordt genomen en op welke manier de gemeente verliesgevende projecten financiert.

Toetsing

Op het aspect financiële uitvoerbaarheid is ingegaan in paragraaf 7.1

2.5.12 Groenkaart Zoetermeer

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

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

- gerichte kwaliteitsimpulsen voor de parken;
- het versterken van de samenhang van de groene ruimte;
- het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken;
- het verhogen van de biodiversiteit.

Toetsing

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het open groene karakter. Met name aan de zuidoostzijde is verblijfsgroen aanwezig. De beoogde ontwikkeling versterkt het groene karakter door het bestaande groen aan de zuidoostzijde door te laten lopen tot tussen de woongebouwen. Door het creëren van een groene ruimte bovenop de parkeergarages van het plan wordt de openbare ruimte tevens optimaal benut.

2.5.13 Programma Duurzaam Zoetermeer 2030

Het Programma Duurzaam & Groen Zoetermeer is geactualiseerd voor de periode 2020 - 2023. Met deze actualisatie van het programma is een uitwerking gemaakt van het collegeprogramma, het duurzaamheidspact en het Klimaatakkoord. De belangrijkste oplossingen zijn de energietransitie (van fossiele naar duurzame energie) en behoud en versterking van het groen. Deze oplossingen vergen grote investeringen, veel inzet en een lange adem. Maar ze bieden ook grote kansen en opbrengsten voor de stad. Door slimme combinaties kunnen de extra investeringen beperkt zijn (haalbaar en betaalbaar) en tot een forse verbetering leiden van de aantrekkelijkheid van de woningen en de woon - en leefomgeving van de Zoetermeesters. Daarom ligt binnen het programma 'Duurzaam & Groen Zoetermeer' de focus op de energietransitie in de gebouwde omgeving en op de versterking van groen/biodiversiteit. De gemeente als beoogd bevoegd gezag om te besluiten wanneer en hoe het aardgas uit een wijk verdwijnt én samen met andere gemeenten bepalen waar en hoeveel duurzame energie er in de regio wordt opgewekt. De doelstellingen zijn:

- een aardgasvrij Zoetermeer in 2040;
- een Co2-neutrale stad in 2040;
- een groenblauwe structuur in en om de stad die de concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer vergroot, en die leidt tot verhoging van de biodiversiteit en verbetering van de gezondheid en klimaatadaptatie.

Toetsing

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De initiatiefnemer is verplicht om gasloos te bouwen. De woningen dienen zonder aardgasaansluiting te worden gebouwd: de gemeente gaat geen medewerking verlenen aan een verzoek om een gebiedsaanwijzing zoals bedoeld in de 'ministeriële regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht'.

Zodoende zal het plan alternatieve energievoorzieningen moeten inpassen. Gezien het bouwvolume wordt een Warmte Koude Opslag systeem (WKO) kansrijk geacht. Afhankelijk van de Energieopwekkingsinstallaties (EOI) dient er vroegtijdig aandacht te zijn voor voldoende ruimte voor de plaatsing van bronnen.

Daken worden zo veel als mogelijk nuttig ingezet voor de verduurzaming van het gebouw: dat wil zeggen voor de plaatsing van zonnepanelen of de realisatie van groen, een daktuin of combinaties daarvan bijvoorbeeld in de vorm van een smartroof.

Naast duurzame energiebronnen wordt ook aandacht gevraagd voor duurzame materialen: hergebruikte materialen en/of materialen met een lage CO2-footprint, zoals hout.

Groen en Landschap

De ambitie van de gemeente Zoetermeer is het realiseren van een aantrekkelijke, actieve, en natuurvriendelijke en klimaatbestendige stad met een groenblauwe dooradering. Bij het verkleinen van het groen zal de kwaliteit van het groen en het rood moeten worden verhoogd. Deze ambitie leidt tot mogelijkheden om in het groen actief te zijn en te verblijven:

- Mogelijkheid om te spelen, zoals spelen, voetballen en het verharde speelterrein (basketbal) wordt geïntegreerd in het plan;
- Bestaande en nieuwe bomen worden op een zorgvuldige en aantrekkelijke wijze ingepast;
- De groenblauwe structuur in de vorm van ruime brede bermen langs de Zuidweg wordt doorgetrokken.

2.5.14 Kavelpaspoort Eleanor Rooseveltlaan 3-25

Vanwege de grote woningbouwopgave in de stad wil de gemeente Zoetermeer daar graag versnelling in aanbrengen om ontwikkeling op gang te brengen. In 2018 heeft de gemeenteraad voor 14 locaties binnen Zoetermeer een kavelpaspoort vastgesteld.

Een kavelpaspoort is een denkrichting om ter plaatse de woningbouwambitie op gang te brengen, een vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de plannen voor een woningbouwontwikkeling en een uitnodiging aan ontwikkelaars om met plannen te komen. Het plangebied, Eleanor Rooseveltlaan 3-29, is een van deze locaties. Deze locatie is mede gekozen vanwege de zichtlocatie aan de A12 en de nabijheid van twee NS-stations. Tevens is de locatie vanwege de nabijheid van de A12 en de Zuidweg goed per auto bereikbaar.

In het kavelpaspoort wordt voor de locatie een stedelijk en parkachtig woonmilieu geambieerd. Tevens wordt de locatie gezien als een belangrijke zichtlocatie langs de A12 en de Zuidweg. Het gewenste woningbouwprogramma is 300 tot 400 woningen in het goedkope/midden/dure huursegment en het koopsegment.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij het kavelpaspoort.

Ten eerste sluit de ontwikkeling aan bij het woningbouwprogramma. Er worden namelijk 354 appartementen, bestaande uit een combinatie van sociale huur, middenhuur, vrije sector huur en koop gerealiseerd.

Ten tweede sluit het plan aan bij het geambieerde woonmilieu. De ontwikkeling wordt gebouwd in een parkachtige setting waarbij het bestaande groen op de locatie wordt doorgetrokken tussen de nieuw te bouwen woongebouwen. Richting het noordwesten loopt de bebouwing trapsgewijs in hoogte op. Hierdoor ontstaat langs de A12 een herkenbare zichtlocatie.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De Binnenwegsche polder, waarin het plangebied is gelegen, is tussen 1701 en 1706 drooggemalen. Later begon men op grote schaal veen af te graven ten behoeve van de brandstofvoorziening van de grote steden. Na ontvening van de Binnenwegsche Polder is het gebied in gebruik geweest als landbouwgebied. In de drooggemaakte gebieden werden tochten en sloten gegraven om de waterafvoer te reguleren. De polders werden ingericht volgens een strak, rationeel patroon. De richting van de sloten en tochten is vaak de basis geweest voor de kavelrichting van de bebouwing in Rokkeveen. Voor de bestaande bebouwing in het plangebied is dit niet het geval, maar de woningen ten oosten van het plangebied hebben wel deze kavelrichting.

Vanaf eind jaren tachtig van de vorige eeuw is de omliggende wijk Rokkeveen gerealiseerd. De bestaande bebouwing in het plangebied heeft het bouwjaar 1990.

3.2 Archeologische waarden

In Zoetermeer kan het archeologisch onderzoek vooral belangrijke informatie opleveren over de periode van de 11e tot en met de 17e eeuw. Uit de periode vóór de 11e eeuw zijn weinig archeologische resten te verwachten. Enerzijds omdat het landschap ontoegankelijk was voor bewoning, anderzijds doordat een groot deel van dit landschap door latere ingrepen van de mens is verdwenen. Voor de periode ná de 17e eeuw kan de archeologie minder bijdragen aan de kennis over Zoetermeer. Deze periode kan namelijk goed worden onderzocht aan de hand van historische bronnen als registers, landkaarten, schilderijen en uiteindelijk ook foto's. De 18e en 19e eeuw kunnen echter wel interessant zijn in diachroon verband; als bijvoorbeeld de ontwikkeling van een boerenbedrijf vanaf 16e tot aan de 19e eeuw kan worden onderzocht. Op vindplaatsen waarvan zeker is dat ze pas na 1700 zijn ontstaan zal de archeologie dus tot weinig kenniswinst leiden.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is voor het plangebied geen archeologische verwachting opgenomen, zie figuur 3.1. In en rondom het plangebied zijn geen vindplaatsen bekend.



Figuur 3.1 Uitsnede Beleidskaart archeologie Zoetermeer

Cultuurhistorie

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten te handhaven en nieuwe toe te voegen. Hierbij zijn vooral de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de lijst van gemeentelijke monumenten het kader. In 2006 zijn vijf gebieden in Zoetermeer als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Het plangebied behoort hier niet toe. Evenmin is bebouwing in het plangebied aangewezen als gemeentelijk monument.

3.3 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Zuidweg en de Moeder Teresasingel, ten oosten van de kantorencampus en ten westen van een woonbuurt. Het plangebied is een prominente zichtlocatie vanaf de Zuidweg, A12 en de spoorweg.

De huidige bebouwing vormt een afscherming van de achtergelegen woonbuurt, maar sluit verder zowel ruimtelijk als functioneel niet aan op de structuur van deze woonbuurt. Functioneel vindt het plangebied meer aansluiting bij het naastgelegen kantorenkampus aan de andere zijde van de Moeder Teresasingel

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

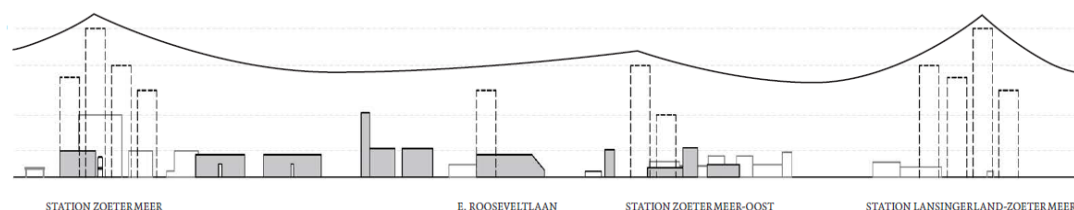
4.1 Planopzet

Ruimtelijke context

In 2018 heeft de gemeente Zoetermeer voor 14 locaties binnen Zoetermeer een kavelpaspoort vastgesteld. Het plangebied is een van deze locaties. Deze locaties hebben als doel versnelling aan te brengen in de ontwikkeling van woningen. De keuze voor het plangebied als ontwikkellocatie is mede genomen vanwege de zichtbare ligging aan de A12 en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto.

Visie op stadsniveau

De Eleanor Rooseveltlaan 3-29 ligt in een rafelrand langs de snelweg. Zoetermeer presenteert zich aan twee zijden van de A12. Het beeld wat de passant meekrijgt van Zoetermeer wordt voornamelijk bepaald door kunstwerken en hoogbouw. De ontwikkeling van het Stadsilhouet middels hoogbouw is Zoetermeer niet vreemd. Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw wordt er al volop hoogbouw toegepast. In de hoogbouwvisie van Zoetermeer zijn er langs de A12 nieuwe accenten voorzien. Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is een van de plekken waar de visie hoogbouw tot 90 meter toestaat. Het stedelijk beeld langs de A12 wordt in visies beschreven als een lijn waar hoog- middelhoog en laagbouw elkaar afwisselen als zijn ze opgelijnd onder een waslijn.



Figuur 4.1 Principe hoogte langs de A12 volgens het 'waslijn-model'

Het plan Eleanor Rooseveltlaan 3-29

Het plan gaat uit van sloop van de bestaande kantoorgebouwen en de realisatie van nieuwbouw. Het programma bestaat uit voornamelijk woningen met daaronder in pandige parkeervoorzieningen ten behoeve hiervan. Tevens is er ruimte voor kleinschalige economische functies beoogd.

Programma

De omvang van het programma is als volgt:

- maximaal 354 appartementen, bestaande uit een combinatie van sociale huur, middenhuur, vrije sector huur en koop;
- maximaal 500 m² bvo aan economische functies (kantoren, dienstverlening, beperkte maatschappelijke voorzieningen en aan de toegelaten functies ondergeschikte horeca);
- twee gebouwde parkeervoorzieningen.

Inrichting en ontwerp

Het plangebied ligt op de hoek van de Moeder Teresasingel en de Zuidweg. De entree van het plangebied is via de bestaande inrit van de Eleanor Rooseveltlaan aan de Moeder Teresasingel. Via deze weg zijn de woongebouwen te bereiken. Tevens bevinden de ingangen

van de gebouwde parkeervoorzieningen zich aan deze weg.

De woningen zijn opgedeeld in vier woongebouwen, voortbordurend op de structuur van de bestaande woonblokken ten zuiden en oosten van het plangebied. De woongebouwen lopen in hoogte op naarmate ze meer richting de hoek van de Moeder Teresasingel en de Zuidweg gepositioneerd zijn. Hierbij is de laagste dakhoogte 13,5 meter en het hoogste punt 67 meter.

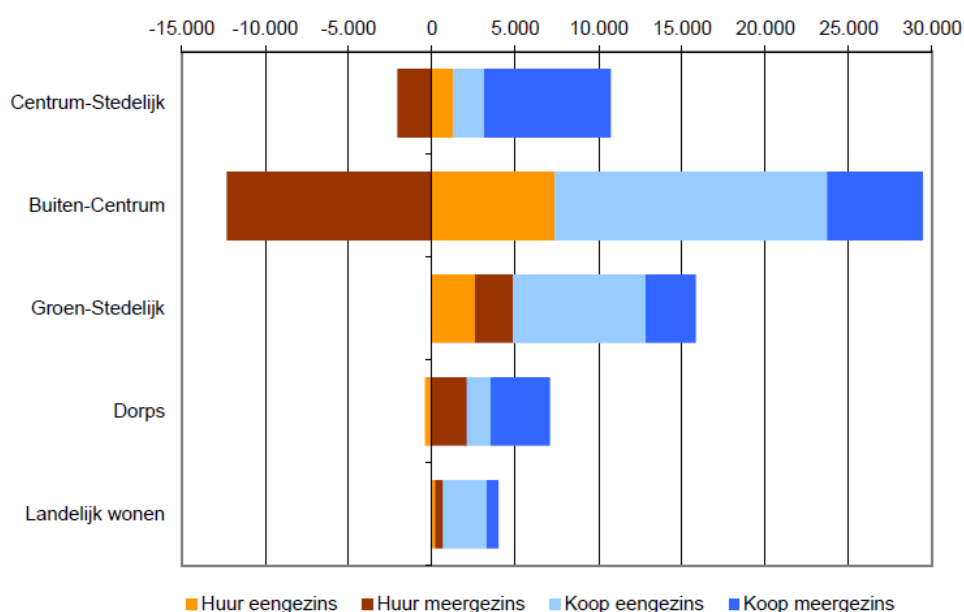
Om de groene uitstraling van het plangebied te behouden en te versterken wordt het bestaande groen aan de oostzijde van de bebouwing doorgetrokken tussen de woongebouwen in. Door op de daken van de parkeervoorzieningen een groene invulling te realiseren krijgt de gehele ontwikkeling een groen karakter. Tevens zorgt een kwalitatief groen pakket op de daken dat het regenwater kan worden opgenomen.

4.2 Beschrijving behoefte

Kwalitatieve behoefte

In de woningmarktverkenning regio's Zuid-Holland 2016 is voor de regio Haaglanden een grote behoefte aan buiten centrum en groenstedelijk wonen geconstateerd.

Figuur 7-5: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en type, 2017-2030



Figuur 4.6 Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en type 2017-2030.

De provincie heeft de uitkomsten van dit onderzoek in twijfel getrokken en ziet een nog grotere behoefte aan binnenstedelijke woonmilieu en dan vooral in betaalbare koopwoningen en (middeldure) huurwoningen.

Inzet van de regionale woonvisie is een ongedeelde regio, waarin voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. Naast de sociale doelgroep willen de regiogemeenten zich ook gezamenlijk inspannen om de

positie van de groep lage middeninkomens (huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 35.739,- en € 45.075,-) in de komende jaren te verbeteren. Dit door het woningaanbod in de middeldure marktsegmenten te vergroten. De regio stimuleert ontwikkelaars en beleggers om extra aantallen woningen in het betaalbare en middeldure huursegment te realiseren. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

Kwantitatieve behoefte

Op 13 februari 2017 stemde de gemeenteraad in met de Woningbouwagenda Zoetermeer. Met dit instemmen gaf de raad het college de vervolgopdracht om als concrete uitwerking van de woningbouwagenda een woningbouwprogrammering op te stellen. De voorgestane toevoeging van 10.000 tot 16.000 woningen kan ruimtelijk gezien landen binnen de verschillende clusters en solitaire locaties. Daarnaast zijn zes onderscheidende type woonmilieus beschreven die van toepassing zijn op de verschillende clusters, te weten, binnenstad, stadswijken, woonwijken, niches, campus wonen en park wonen.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De binnenstedelijke transformatie van een kantoorfunctie naar een woonmilieu in verschillende koop- en huurklassen in Zoetermeer voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast past het binnen het provinciale en regionale beleid waarin wordt aangegeven dat er grote behoefte is aan woningen in het voorgestelde segment.

4.3 Verkeer en vervoer

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig Parkeren). Voor het juiste kencijfer wordt een ligging in 'rest bebouwde kom' aangehouden, de gemeente heeft een sterk stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid. Er wordt bij de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de gemiddelde kencijfers die publicatie 381 noemt.

De parkeerbehoefte wordt doorgaans berekend op basis van de meest recente gemeentelijke parkeernormen (Gemeente Zoetermeer, Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels, 2019). Het parkeerbeleid is verder vastgelegd in de Nota Parkeerbeleid (auto en fiets) Zoetermeer 2019.

Uit de gebiedsindeling auto- en parkeernormen uit dit gemeentelijk parkeerbeleid blijkt dat het plangebied zich in Zone B bevindt. Deze zone ligt in de schil van het centrumgebied en is goed bereikbaar per OV en fiets.

Onderzoek

Gemotoriseerd verkeer

De inpandige parkeervoorzieningen van de beoogde ontwikkeling worden ontsloten door de Eleanor Rooseveltlaan (zie figuur 4.4). Deze erftoegangsweg (30 km/uur zone) is aan de westzijde van de projectlocatie aangesloten op de Moeder Teresasingel (gebiedsontsluitingsweg, 50 km/uur). Het betreft hier twee aansluitingen, een ten zuiden van het plangebied en een ten hoogte van de Louis Braillelaan. Laatstgenoemde aansluiting is uitsluitend toegankelijk voor hulpdiensten en afvalinzameling. Het overige autoverkeer maakt gebruik van de zuidelijke aansluiting op de Moeder Teresasingel.

Door middel van een met verkeerslichten geregeld kruispunt maakt de Moeder Teresasingel de Zuidweg bereikbaar, wat een belangrijke gebiedsontsluitingsweg is voor Zoetermeer. Hier geldt een maximum snelheid van 70 km/uur. Via de Zuidweg kan in oostelijke en westelijke richting de rijksweg A12 bereikt worden. De afstanden tot de op- en afritten van de A12 bedragen respectievelijk 1 en 1,6 km. In oostelijke richting kan tevens de N470 richting Rotterdam en Delft bereikt worden.



Figuur 4.4 Ontsluiting autoverkeer

Openbaar vervoer

In de nabijheid van de projectlocatie, tussen de Zuidweg en A12, ligt het spoor. De projectlocatie bevindt zich tussen de treinstations Zoetermeer en Zoetermeer Oost. Station Zoetermeer ligt op ongeveer 1 km loopafstand van de projectlocatie. Station Zoetermeer Oost ligt met een loopafstand van circa 550 m het dichtst bij. Tevens liggen beide stations op een acceptabele fietsafstand van circa 1 km.

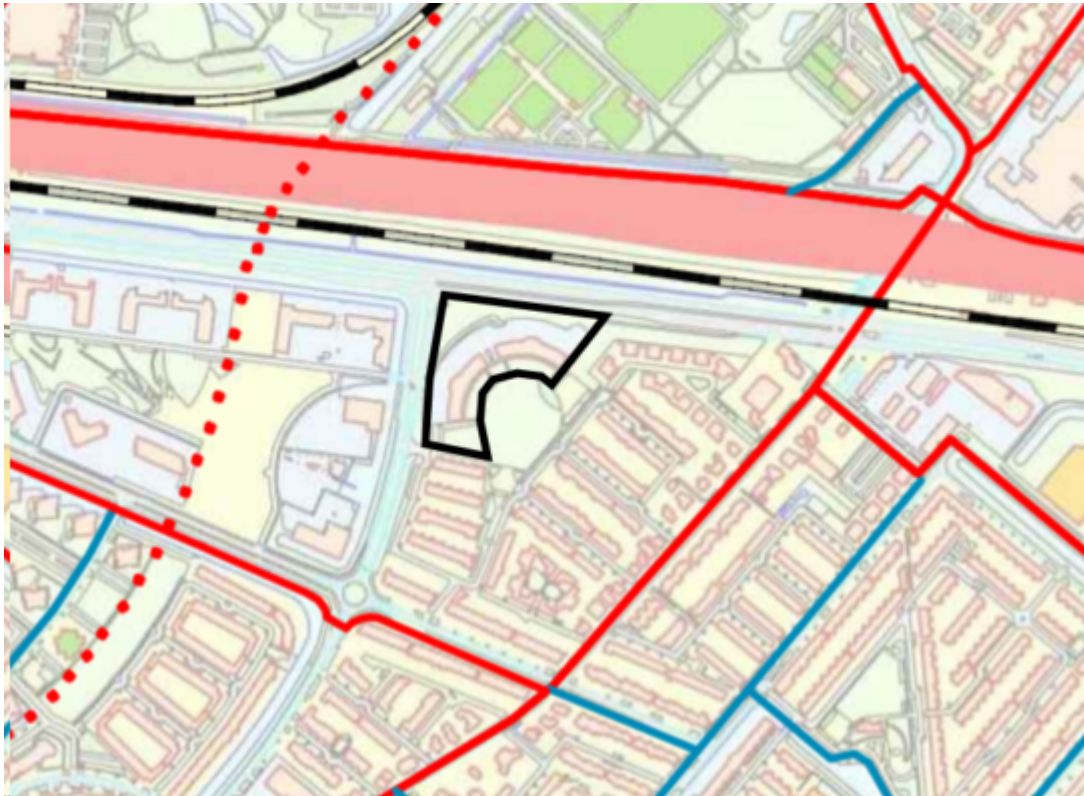
Vanaf beide stations vertrekken sprinters richting Den Haag in westelijke richting en Gouda/Utrecht in oostelijke richting. Vanuit deze steden kan het overige spoorwegennetwerk bereikt worden. Tevens vertrekken er in de nabijheid van de stations Zoetermeer en Zoetermeer Oost bussen in verschillende richtingen. De bereikbaarheid van de projectlocatie per openbaar vervoer is daarmee goed.

Fietsverkeer

Langs de Moeder Teresasingel en Zuidweg zijn geen voorzieningen voor fietsers aanwezig. Fietsers maken vanaf de Eleanor Rooseveltlaan gebruik van de Louis Braillelaan om in westelijke richting het treinstation van Zoetermeer of overige fietspaden in het fietsnetwerk van de stad te bereiken. Dit kan tevens in zuidelijke richting, over de Elisabethgang, vanaf waar eveneens fietspaden bereikt kunnen worden. In oostelijke richting, kan via de woonstraten Bernadettegang en Barbaragang gemakkelijk de fietsstraat Tweestationsstraat bereikt worden, een belangrijke noord-zuid verbinding voor langzaam verkeer onder de A12.



Figuur 4.5 Ontsluiting langzaam verkeer



Figuur 4.6 Uitsnede fietsnetwerk Zoetermeer

In figuur 4.6 is het plangebied (zwart kader) weergegeven ten opzichte van het hoofdfietsnetwerk. Dit netwerk is via het oosten, zuiden en westen vanuit het plangebied te bereiken.

Voetgangers

In het plangebied zijn diverse paden voor voetgangers aanwezig. Aan de westzijde van de gebouwen bevinden zich de hoofdingangen. Via voetpaden tussen de gebouwen door kan richting het oosten het naastgelegen park bereikt worden. Vanuit hier loopt richting het noordoosten een voetpad naar het station Zoetermeer Oost. Tevens loopt vanuit hier een voetpad richting het zuiden naar de Tintlaan.

Vanaf het plangebied kan richting het oosten de Moeder Teresasingel worden overgestoken. Aan de westzijde van deze weg loopt een voetpad richting het zuiden naar de Madame Curiesingel.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het voorgenomen programma met maximaal 354 woningen en maximaal 500 m² aan economische functies.

De parkeerbehoefte is berekend op 309 parkeerplaatsen, zie Mobiliteitstoets in Bijlage 2. In het plangebied wordt de parkeerbehoefte grotendeels opgevangen in twee inpandige parkeervoorzieningen. Tevens is er op het maaiveld ten westen van de bebouwing ruimte om te parkeren. In totaal moeten er voldoende parkeerplaatsen (minimaal 309) worden gerealiseerd om te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Te allen tijde dient in de minimale parkeerbehoefte te worden voorzien in het plangebied. Dit is geborgd in de regels

van dit bestemmingsplan (zie artikel 9.1 van de planregels). De exacte invulling van deze parkeergarages wordt uitgewerkt in de verdere ontwerpfase van het bouwproject.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van CROW kencijfers (publicatie 317). Uitgaande van 354 woningen en maximaal 500 m² aan economische functies bedraagt de totale verkeersgeneratie 1.886 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag, wat neerkomt op 2.103 mvt/etmaal op een werkdag. De achterliggende berekening is opgenomen in Bijlage 2.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling vindt plaats via de Eleanor Rooseveltlaan waar deze richting het zuiden ten hoogte van de Elisabethgang uitkomt op de Moeder Teresasingel. Hiervandaan wikkelt 80% richting het noorden af, naar de Zuidweg. De overige 20% wikkelt zich richting het zuiden af, naar de Madame Curiesingel/Tintlaan. De verkeerstoename door de beoogde ontwikkeling kan naar verwachting probleemloos via deze wegen worden afgewikkeld. Voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar de Mobiliteitstoets in Bijlage 2.

Conclusie

Het plangebied is goed te bereiken met de diverse modaliteiten. De parkeerbehoefte is berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen en wordt opgevangen in de daarvoor bestemde inpandige parkeervoorzieningen en op het maaiveld. De ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename ten opzichte van de huidige kantoorgebouwen. De maatgevende wegen en kruispunten in de omgeving bieden voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen op netwerkniveau. Er zijn geen infrastructurele ingrepen op het bovenliggende verkeersnetwerk nodig ten gevolge van de ontwikkeling. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

In de onderstaande milieuparagrafen is het plangebied getoetst voor een bestemmingswijziging naar een milieu gevoeligere bestemming, namelijk wonen.

5.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

In 2018 is er door Tauw een gecombineerd verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Grond

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de boven- en ondergrond maximaal licht verontreinigd is. Ter plaatse van het voetbalveld en wandelpad is in de bovengrond onder het asfalt een matige verontreiniging met kobalt aangetoond. Kobalt verontreinigingen komen vaak voor wanneer er mechanische boringen in het asfalt geplaatst worden. Omdat uit voorgaande onderzoeken en overige monsters geen kobalt is aangetroffen kan aangenomen worden dat de sterke kobalt verontreiniging is ontstaan tijdens het veldwerk en niet aanwezig is in de bodem. Ter plaatse van het voetbalveld is een sterke verontreiniging met koper aanwezig. Het voetbalveld betreft echter geen onderdeel van het ontwikkelingsgebied en de sterke verontreiniging is richting het ontwikkelingsgebied afgeperkt.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen afwijkende bodemlagen of asbestverdacht materiaal waargenomen en is sprake van gebiedseigen grond ter plaatse van de dempingen. Hierdoor zijn geen aparte mengmonsters samengesteld voor de analyse op asbest. Bij het asbestonderzoek bij de voormalige kassencomplex en de fundatie onder de wandelpaden en voetbalveld is geen asbest aangetoond.

Grondwater

Het grondwater is licht tot sterk verontreinigd met arseen en plaatselijk licht verontreinigd met barium. Op basis van de bodemopbouw is duidelijk aan te tonen dat de matig tot sterke verontreinigingen aanwezig zijn daar waar sprake is van kleigrond. In de Nederlandse kustprovincies komen gebieden voor waarin als gevolg van natuurlijke (fysische en chemische) processen arseenconcentraties licht tot sterk verhoogd in het grondwater voorkomen. Hierbij

is het relevant of de verhoogde concentratie arseen in het grondwater een natuurlijke of antropogene herkomst heeft. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen sprake van antropogene bronnen die een arseenverontreiniging kan veroorzaken. De verhoogde concentraties worden daarom als natuurlijk beschouwd.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de resultaten de milieukundige kwaliteit van de bodem bij huidig en toekomstig gebruik nagenoeg geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Aangezien de oorspronkelijke maaiveldlaag ter plaatse van de voormalige kassen niet te onderscheiden was en alleen de bovengrond is geanalyseerd op asbest is de ondergrond nog verdacht op de aanwezigheid van asbest. Hier dient men bij eventuele graafwerkzaamheden alert op te zijn.

Indien bij (graaf)werkzaamheden grond vrijkomt op de locatie, is deze niet zondermeer geschikt voor hergebruik buiten de locatie. Voor toepassing van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Bij eventuele hergebruik van de grond zijn beperkingen aanwezig vanwege de aanwezigheid van PFAS in de grond.

5.2 Geluid

Toetsingskader

Wet geluidhinder

Normen met betrekking tot wegverkeerslawaaï worden in Nederland gebaseerd op de "regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens de wet worden zones aangegeven aan weerszijden van een weg. Binnen de zones wordt geëist dat ten gevolge van die weg ter plaatse van appartementen of andere geluidgevoelige bestemmingen een zekere maximale geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) niet wordt overschreden

Wegverkeerslawaaï

Voor woonfuncties bedraagt deze voorkeursgrenswaarde 48 dB (per weg). In bepaalde gevallen kan door Burgemeester en Wethouders ontheffing worden verleend tot een hogere geluidbelasting (een "hogere waarde"). Deze hogere geluidbelasting mag echter de in de Wet Geluidhinder gestelde maximale belastingen niet overschrijden. Voor binnenstedelijke situaties bedraagt de maximaal toelaatbare geluidbelasting in eerste aanleg 63 dB (per weg), voor buitenstedelijke situaties 53 dB.

Het plangebied valt door haar ligging binnen de invloedssfeer van de rijksweg A12. Volgens de Wet geluidhinder moet de planlocatie voor deze weg getoetst worden als een buitenstedelijke locatie. Voor de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de A12 geldt daarom een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB.

Ten aanzien van de overige lokale wegen, zoals de Zuidweg en de Moeder Theresasingel is sprake van een binnenstedelijke situatie waarvoor een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB geldt.

Railverkeerslawaaï

Voor woonfuncties bedraagt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van railverkeerslawaaï 55 dB. In bepaalde gevallen kan door Burgemeester en Wethouders ontheffing worden verleend tot een hogere geluidbelasting. Deze hogere geluidbelasting mag echter de in de Wet

Geluidhinder gestelde maximale belasting van 68 dB niet overschrijden.

Hogere waarden beleid gemeente Zoetermeer

Het hogere waarden beleid van de gemeente Zoetermeer geldt voor de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï. Het bestemmingsplan is niet gelegen in de geluidzone van een spoorweg. Indien de voorkeurswaarde vanwege wegverkeerslawaaï van 48 dB wordt overschreden kan de gemeente onder voorwaarden een ontheffing verlenen en een hogere waarde vaststellen. Deze waarde mag vanwege binnenstedelijke wegen niet hoger liggen dan 63 dB. Om een hogere waarde te kunnen vaststellen heeft de gemeente Zoetermeer een aantal criteria opgesteld waaraan dient te worden voldaan in gevallen waarin de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met meer dan 5 dB:

- het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgegeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- bij een aanvraag om bouwvergunning moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

Als niet aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan, dan bieden de “Afwijkingsregels hogere waarden beleid geluid” (de afwijkingsregels) in bepaalde gevallen de mogelijkheid om andere eisen te stellen aan de vereiste buitenruimte en geluidluwe zijde.

Onderzoek

Het plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige functies, namelijk woningen. Om de geluidbelasting van de naastliggende (spoor)wegen in beeld te brengen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten:

- Vanwege de A12 is sprake van geluidbelastingen van ten hoogste 62 dB (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder), dit is hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.
- Vanwege de Zuidweg is sprake van geluidbelastingen tot 63 dB (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder), dit is gelijk aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- Vanwege de Moeder Theresasingel treden ter plaatse van de beoogde appartementen geluidbelastingen op tot 57 dB (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de ontheffingswaarde van 63 dB.
- Vanwege de Elisabethgang, Louis Braillelaan, Madame Curiesingel en Tintlaan is sprake van geluidbelastingen lager dan de voorkeursgrenswaarde.
- Vanwege railverkeer is sprake van geluidbelastingen van ten hoogste 66 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.
- De gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer samen, uitgedrukt in wegverkeerslawaaï bedraagt tot 68 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder).

Omdat de voorkeursgrenswaarde, en op meerdere locaties ook de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zijn maatregelen noodzakelijk. De afweging en besluitvorming hierover vindt plaats binnen het zogenaamde Hogere waardenbeleid. De

ontwikkelaar heeft op basis van het akoestisch onderzoek om hogere waarden verzocht. De Wet geluidhinder biedt hiervoor een mogelijkheid. Het College van B&W heeft een belangenafweging gemaakt en een besluit hogere waarden geluid vastgesteld. Het besluit is als Bijlage 4 bij de plantoelichting gevoegd. In het Besluit staan maatregelen genoemd waaraan het bouwplan moet voldoen. Hiermee kan voldaan worden aan de voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid. In de planregels, artikel 5.3.4 wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat het bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit hogere waarden geluid.

Als gevolg van een zienswijze is ook een nadere beschouwing opgesteld naar de geluidbelasting op de bestaande woningen als gevolg van het nieuwe bouwplan. Deze Notitie geluidbelasting bestaande woningen, d.d. 5 oktober 2022, is toegevoegd als Bijlage 16. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting voor de meeste dichtstbijgelegen woningen licht afneemt (1 tot 2 dB), gelijk blijft, of voor 1 woning met 1 dB toeneemt. Deze toename van 1 dB kan als niet significant worden beoordeeld.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Doordat in de directe omgeving van het plangebied hoofdzakelijk woningen en kantoren gevestigd zijn kan het worden getypeerd als 'rustige woonwijk'. Op circa 300 meter afstand van het plangebied ligt het station Zoetermeer Oost. Voor stations voor spoorwegen geldt een milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. Hieraan wordt voldaan.

Ten westen van het plangebied ligt een kantorenpark. De dichtstbijzijnde kantoren liggen op circa 40 meter afstand van het plangebied. Voor kantoren geldt een milieucategorie 1 met een

richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Hieraan wordt voldaan.

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het plangebied, of die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de (nog te realiseren) woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieuhinderlijke functies niet in de eigen bedrijfsvoering beperkt. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Tabel 5.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 354 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zuidweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de Zuidweg ruimschoots onder de grenswaarden lagen: 24,4 µg/m³ voor NO₂, 18,4 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,9 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 6,5 dagen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

De beoogde woningbouwontwikkeling betreft de realisatie van een kwetsbaar object, om deze reden dient het aspect externe veiligheid te worden behandeld. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen.

Wel is er sprake van de aanwezigheid van transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A12 en een bevoorradingsroute van LPG-tankstations aan de Zuidweg en de Houtsingel. Aangezien het plangebied binnen 200 meter van deze routes bevindt is een QRA noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door AVIV en is opgenomen in bijlage 5. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de plaatsgebonden risico's van zowel de A12 als de bevoorradingsroute vormen geen belemmering voor de ontwikkeling;

- het groepsrisico is in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Conform art. 8 van het Bevt hoeft geen verdere verantwoording te worden afgelegd. Wel dient de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Eleanor Rooseveltlaan. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Zoetermeer. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Voorts wordt bij de uitwerking van het bouwplan invulling gegeven aan een afschakelbare ventilatie en een brandveilige parkeergarage.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen 354 appartementen en maximaal 500 m² bvo aan economische functie (kantoren, dienstverlening, en beperkte maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte horeca) gerealiseerd worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Er ligt direct ten noorden van het plangebied een ondergrondse hoogspanningsverbinding van lokaal en regionaal belang. Deze leiding heeft een belemmeringsstrook van 5 meter. Deze zone valt deels binnen het plangebied, namelijk in het groen. Ter bescherming is hiervoor in de planregels een dubbelbestemming opgenomen.

In het plangebied zijn diverse andere leidingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden.

5.7 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit uitwerkingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling en verwerkt in deze paragraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van HHSK nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Hoogheemraadschapsbeleid

Het beleid van het HHSK is vastgelegd in het waterbeheerplan 2016-2021 'Met mensen en water', de Keur, peilbesluiten en de leggers. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het HHSK voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Per 1 januari 2016 is de geactualiseerde Keur in werking getreden. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit twee kantoorgebouwen, een omliggend parkeerterrein en groen. Het plangebied is deels verhard.

Bodem en grondwater

Omdat het plangebied in de bebouwde kom van Zoetermeer ligt is het plangebied niet gekarteerd. In de omgeving van Zoetermeer bestaat de grond volgens de Bodemkaart van Nederland voornamelijk uit kalkrijke poldervaaggronden. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa -4,5 m NAP.

Waterkwantiteit

In en rond het plangebied zijn geen watergangen aanwezig op basis van de legger. Het plangebied valt dan ook niet binnen een beschermingszone van een watergang.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande kantoorgebouwen en de bouw van vier woongebouwen. Daarnaast wordt het omliggende terrein heringericht. Het gebied tussen de woongebouwen wordt grotendeels groen ingericht.

Waterkwantiteit

Bij een toename verhard oppervlak van 500 m² of meer geldt een compensatie eis vanuit HHSK. Er is een vergelijking opgesteld tussen het verhard oppervlak in de huidige situatie en in de toekomstige situatie. Deze vergelijking is opgenomen in bijlage 6. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie 7.550 m² aan verhard oppervlak aanwezig is. In de toekomstige situatie is dit 7.880 m². Hierbij zijn de groene daken van de parkeerdekken niet meegerekend als groen oppervlak. Als deze wel worden meegenomen is er sprake van een verhard oppervlak van 6.178 m².

In het minst gunstige scenario, waarbij het parkeerdek als verhard oppervlak wordt beschouwd, is er geen sprake van een toename van verharding van 500 m² of meer. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid en waterkeringen.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend HHSK-beleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gescheiden rioolstelsel.

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij HHSK vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is geen vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.8 Ecologie

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de Natuur Netwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Groenbeleid gemeente Zoetermeer

De gemeente Zoetermeer spant zich in voor het behoud en waar mogelijk vergroten van het leefgebied voor zeldzame soorten, het verbeteren van nat leefgebied voor soorten in en om het water, het continueren van het extensieve, gifvrije beheer en het creëren van ecologische verbindingszones tussen gelijke of aan elkaar verwante leefgebieden. De gemeente wil dat een grote verscheidenheid aan planten en diersoorten ook in de toekomst in de stad aanwezig is en dat de bewoners deze blijft waarderen. Tegelijk met de Visie Biodiversiteit is een Groenkaart ontwikkeld en heeft de gemeenteraad de nota "Bomenbeleid" vastgesteld.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Convenant Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland

In het kader van het convenant Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland is een programma van eisen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat nieuwbouw leidt tot een klimaatbestendige stad. In dit convenant zijn de volgende doelen geformuleerd om ervoor te zorgen dat nieuwbouw bijdraagt aan een klimaatbestendige stad:

1. Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.
2. Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.
3. Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
4. Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Wilck en is gelegen op ca. 8,1 km afstand. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft Meijendel en Berkheide en is gelegen op 13,4 km van het plangebied. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in NNN-gebied of weidevogelgebied. Vanwege de afstand tot natuurgebieden zal de ontwikkeling niet leiden tot negatieve effecten als areaalverlies, versnippering, effecten op de waterhuishouding of verstoring. Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling. De berekeningen zijn toegelicht in een rapport (zie Bijlage 7.) Er zijn geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot significante negatieve effecten. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden worden vastgesteld aan de hand van een quick scan. Adviesbureau Stadsnatuur heeft een ecologische quick scan uitgevoerd welke is toegevoegd in bijlage 8. In deze quick scan wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied heeft potentie als broedgebied voor een klein aantal algemeen in het stedelijk gebied van Zoetermeer voorkomende vogelsoorten. Nestgelegenheid bevindt zich met name in de beplanting tussen parkeerterrein en gebouw. Hier dient in de planning en uitvoering van werkzaamheden rekening mee te worden gehouden.
- Er zijn geen verblijfsmogelijkheden voor vogels of vleermuizen in bomen of bebouwing.
- Er zijn geen potenties voor een essentiële vliegroute of beschermd foerageergebied voor vleermuizen.
- Houd rekening met de Zorgplicht m.b.t. overige flora en fauna. Bij het verwijderen van beplanting dient rekening te worden gehouden met voorschriften opgenomen in de Zoetermeerse gedragscode met betrekking tot flora en fauna.
- Zorg voor een kwaliteitsimpuls door natuurinclusief bouwen (faunavoorzieningen, gevelgroen, groene daken). Door de nieuwbouw te integreren in de groene infrastructuur kan een meerwaarde worden gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is maatwerk waarin de effectiviteit afhangt van de juiste afwegingen en uitgangspunten. Samenwerking tussen landschapsarchitecten en ecologen is hierin doorslaggevend.

Convenant klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland

De doelen uit het convenant zijn vertaald in een aantal eisen voor het plangebied. Deze eisen worden nader uitgewerkt in het verdere ontwerpproces van de ontwikkeling. Het gaat om de volgende eisen:

1. Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar;
2. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u);
3. Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd;
4. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.
5. De inrichting van de openbare ruimte draagt daarnaast bij aan verkoeling en het vasthouden, of vertragen van de afvoer van neerslag.

Conclusie

Door de werkzaamheden uit te voeren conform de richtlijnen uit de gedragscode van

gemeente Zoetermeer wordt redelijkerwijs vermijdbare schade aan planten en dieren op voorhand voorkomen. Daarmee wordt tevens voldaan aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Indien rekening wordt gehouden met het bovenstaande leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.9 Bezonnning

Om de veranderende schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling in beeld te brengen zijn er schaduwstudies opgesteld voor de huidige en de toekomstige situatie. Deze studies zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 9 en Bijlage 10.

Er is geen regelgeving ten aanzien van bezonnning. De meeste Nederlandse gemeenten hanteren de TNO-norm om aan te toetsen. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Toetsing

De situering van de beoogde ontwikkeling is op hoofdlijnen gunstig gepositioneerd ten opzichte van omliggende woningen. De omliggende woningen bevinden zich namelijk ten zuiden en zuidoosten van het plangebied. De beschaduwning van de ontwikkeling verplaatst zich gedurende de dag vanaf het westen via het noorden richting het oosten.

Uit de schaduwstudie voor de toekomstige situatie blijkt dat de schaduw van de beoogde ontwikkeling uitsluitend in de avonden van de zomerperiode (21 juni 20 uur) op naastgelegen woningen valt. Het gaat hier om de meest noordelijke woningen aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft op het meetmoment een lichte toename aan schaduw ten opzichte van de huidige situatie.

Gedurende het meetmoment met de kortste daglengte (22 december) worden de omliggende woningen geen enkel moment geraakt door de schaduw van de ontwikkeling. Dit betekent dat gedurende de periode van de 'strengere' TNO-norm de beschaduwning op de omliggende woningen niet verandert. Er wordt voldaan aan deze norm.

Conclusie

De schaduwwerking van de toekomstige situatie is gedurende de meeste meetmomenten hetzelfde als in de huidige situatie. Alleen gedurende de avonden van de zomerperiode (21 juni 20 uur) is er een lichte toename aan schaduw. Aangezien de overige periode, waaronder de periode uit de 'strengere' TNO-norm, geen toename aan schaduw is kan geconcludeerd worden dat de schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling acceptabel wordt geacht.

5.10 Windklimaat

Toetsingskader

De gevoeligheid van de mens voor wind is sterk afhankelijk van de activiteit waarmee men bezig is. Bij een laag activiteitsniveau (bijvoorbeeld wachten bij een bushalte, op een terrasje zitten) zullen lagere windsnelheden als hinderlijk ervaren kunnen worden dan bij een hoger activiteitsniveau. In de NEN 8100 wordt voor de beoordeling van het windklimaat derhalve onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteitenklassen. Bij hogere windsnelheden kan

tevens sprake zijn van gevaarlijke situaties zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke. Hiervoor wordt getoetst aan het specifieke gevaarcriterium.

Tabel 5.2 Criteria windhinder volgens NEN 8100

Criteria windhinder volgens NEN 8100

Overschrijdingskans $p(V_{\text{lok}} > V_{\text{DKH}})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteit		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
≥ 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Afhankelijk van de activiteitenklasse wordt de waardering van het lokale windklimaat gekwalificeerd met 'goed', 'matig' of 'slecht' (zie tabel 5.2). Bij een goed windklimaat ondervindt men geen overmatige windhinder. In een situatie zonder overmatige windhinder heeft het merendeel van het publiek onder normale omstandigheden geen last van windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder. In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder. In een dergelijke situatie heeft het merendeel van het publiek last van windhinder.

Er wordt naar gestreefd, om binnen de verschillende activiteitenklassen, een goed, eventueel nog matig windklimaat te realiseren.

Activiteitenklasse 'langdurig zitten' is dusdanig kritisch dat deze met terughoudendheid wordt toegepast. Op terrassen en buitenruimten wordt om deze reden meestal uitgegaan van het criterium voor slenteren in plaats van langdurig zitten, met een streefwaarde van minder dan 5%.

Onderzoek en conclusie

Door Peutz is onderzoek gedaan naar het windklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling (Bijlage 11). Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het te verwachten windklimaat rond het bouwplan is over het algemeen goed tot matig voor doorlopen. Hierbij kan opgemerkt worden dat het windklimaat in de huidige bebouwingssituatie waarschijnlijk op de doorgaande weg voor een deel ook al matig zal zijn.
- Op het verhoogd maaiveld tussen de twee hoogste bouwdelen is het te verwachten windklimaat voor het grootste deel matig voor doorlopen, en daarmee slecht voor slenteren. Er wordt geadviseerd hier bij de verdere inrichting van het dek rekening mee te houden.
- Voor de gevels van de lagere bouwdelen is het windklimaat goed voor slenteren. Met name tussen de twee noordelijke bouwdelen en bij de westelijke hoeken van de toren is het windklimaat voor de gevel minder gunstig. Er wordt geadviseerd de entrees te situeren op locaties waar het windklimaat goed voor slenteren is.
- De invloed van het plan ter plaatse van de omringende bebouwing is gering.
- Er is ten gevolge van de nieuwbouw geen windgevaar of beperkt risico op windgevaar te verwachten.

5.11 Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 354 woningen en maximaal 500 m² aan economische functies. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen en de aanmeldnotitie in bijlage 12.

5.12 Trillingen

Toetsingskader

Gezien de nabijheid van het spoor zijn voelbare trillingen in de geprojecteerde woningen op de woningbouwlocatie Eleanorapark op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is onderzoek verricht naar mogelijke trillinghinder als gevolg van het spoorwegverkeer. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Peutz.

Op 2 meetposities ter hoogte van de geprojecteerde gevellijnen die het dichtst bij het spoor zijn gelegen, zijn metingen uitgevoerd.

Het uitgevoerde onderzoek is in overeenstemming met de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Er is getoetst aan de streefwaarden uit de SBR-B, Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" uit augustus 2002 van de Stichting Bouwresearch.

Indien de trillingniveaus op maaiveld voldoen aan de streefwaarden uit deze richtlijn, is er in beginsel sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect trillingen.

Onderzoek en conclusie

Voor de resultaten van de uitgevoerde metingen wordt verwezen naar het Trillinghinder-onderzoek dat is bijgevoegd in Bijlage 15.

Uit de resultaten van de metingen wordt de conclusie getrokken dat trillingen ten gevolge van

het spoor geen belemmeringen vormen om woningbouw op de planlocatie in het bestemmingsplan op te nemen. Er wordt wel een aantal technische aanbevelingen gedaan op gebied van fundering en constructie van het nieuwe gebouw. Dit betreft een uitvoeringsaspect dat geen nadere regeling vergt voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Inleidende regels

6.1.1 Begrippen

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

6.1.2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt weergegeven hoe in de regels opgenomen maten voor de bouwhoogte, dakhelling, goothoogte, inhoud, oppervlakte, vloeroppervlakte en ondergeschikte bouwdelen van een bouwwerk moeten worden gemeten.

6.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is bedoeld voor groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, sport- en speelvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen die van wijkoverstijgend c.q. lokaal belang zijn en die een belangrijke functie in de oriëntatie hebben.

Binnen de aanduiding 'parkeergarage' is tevens een gebouwde parkeervoorziening mogelijk.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is gelegd op de buurt- en erfontsluitingswegen met de daaraan of daarlangs gelegen paden, woonstraten, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, groen- en waterelementen. Deze wegen zijn uitsluitend van belang voor het buurtverkeer. Verder zijn binnen de ruime begrenzing van de bestemming ook gebouwde nutsvoorzieningen met een beperkte omvang mogelijk.

Artikel 5 Wonen

De vier woongebouwen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak van deze bestemming zijn de hoofdgebouwen inclusief galerijen, balkons en noodtrappen toegestaan. Voor de gebouwen is tevens een aanduiding 'maximum bouwhoogte' opgenomen.

Onder de woningen zijn inpandige parkeervoorzieningen toegestaan.

Voor een deel van de bebouwing is tevens de aanduiding 'gemengd' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn economische functies toegestaan, zoals kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en/of ondergeschikte horeca. Deze functies zijn uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping toegestaan.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanning

Direct ten noorden van het plangebied loopt een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Voor de binnen het plangebied gelegen zone van de bij de ondergrondse hoogspanningsverbinding behorende belemmeringstrook is een dubbelbestemming opgenomen.

6.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen. Dit hoofdstuk bevat antidubbeltelregeling, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels. Deze regels zijn opgenomen in de artikelen 7 t/m 9.

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

In dit artikel is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Afwijking is alleen mogelijk als wordt voldaan aan de regels en voorwaarden om af te wijken zoals die zijn opgenomen in het actuele parkeerbeleid. Ook bevat het artikel een nadere eisen regeling. Hiermee kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning om de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

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

6.4 Overgangsrechten slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Ook is een strafbepaling opgenomen voor overtreding van de gebruiksbepalingen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 10 en 11. In artikel 12 is de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling daarvan is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dat is hier het geval omdat sprake is van de bouw van één of meer woningen. Er kan echter worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar van het plangebied een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal op die manier anderszins is verzekerd. Er is geen exploitatieplan nodig. Het is ook niet nodig aanvullende regels en eisen op te nemen.

De kosten van het bouwplan komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Hiermee is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het najaar van 2020 is er een overleg geweest met het actiecomité Eleanor Alternatief over een schetsontwerp. Onder andere naar aanleiding van dit overleg is het schetsontwerp aangepast.

Vervolgens zijn in het voorjaar van 2021 meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd, een bijeenkomst op 31 maart 2021 met het actiecomité Eleanor Alternatief en een bijeenkomst op 20 april 2021 met buurtbewoners en belanghebbenden. Daarbij is het aangepaste schetsontwerp van de ontwikkelaar onderwerp van participatie geweest. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het schetsplan wederom op een aantal punten aangepast. Deze zijn opgenomen in het Eindverslag participatie. In dit verslag staan onder andere de uitkomsten en vervolgstappen van de bijeenkomsten. Het vastgestelde Eindverslag Participatie is opgenomen in bijlage 13.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan naar de benodigde overlegpartners gestuurd. Op het verzoek om een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is gereageerd door KPN, Dunea, Veiligheidsregio Haaglanden, ODH, Tennet, Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard en Stedin. De vooroverlegreacties zijn behandeld in de Nota beantwoording Overlegreacties, deze is opgenomen in bijlage 14.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken is gedurende een periode van 6 weken, met ingang van vrijdag 20 mei 2022, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het voor eenieder mogelijk geweest om mondeling of schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn 72 zienswijzen ontvangen. Deze zijn opgenomen en beantwoord in de Nota

Beantwoording Zienswijzen. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan. Met name is een aantal onderzoeken geactualiseerd danwel toegevoegd. De wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De Nota van Beantwoording Zienswijzen is bijgevoegd in Bijlage 17.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Gemeentelijke handhavingsbeleid is gebaseerd op een prioritering. Daarbij zijn weegfactoren benoemd op basis waarvan de onderwerpen die het belangrijkst worden gevonden, het zwaarst worden gewogen. Fysieke veiligheid geldt als belangrijkste weegfactor. Natuur en duurzaamheid is de minst zware weegfactor. Vervolgens zijn voor de handhaving per taakveld bouwen, milieu en openbare ruimte prioriteiten gesteld. De handhaving van bestemmingsplannen valt onder het taakveld bouwen. Bij elk taakveld is een rangschikking ontstaan van zeer grote risico's naar zaken die nauwelijks risico's in zich herbergen. De prioritering wordt vervolgens in jaarlijkse handhavingsuitvoeringsprogramma's vertaald naar aandachtsgebieden, bijvoorbeeld extra aandacht voor illegale dakopbouwen, dakkapellen of illegaal gebruik.

Handhaving kan plaatsvinden via de publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om met bestuursrechtelijke sancties op te treden tegen overtredingen van regels van bestemmingsplannen. De bestuursrechtelijke sancties bestaan uit de bestuursdwang en het opleggen van last onder dwangsom. Door middel van het privaatrecht kan de gemeente op indirecte wijze het bestemmingsplan handhaven. Dat kan door gebruikmaking van haar bevoegdheden als eigenaar of van contractuele bevoegdheden.

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

