Ruimtelijke onderbouwing

Project	*Natuursteenlaan 157 te Zoetermeer*
Status	*Definitief*
Projectnummer	*20202*
Kenmerk	*20202.RO.03*
Datum	*5 september 2022*
Auteur	*L. Jenné en C. van Bochoven - Schuchhard LLB*
Controle	*drs. ing. E.J. Scheer*



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Beschrijving initiatief	6
2.3	Geldende bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Stedenbouwkundige motivering	23
4.2	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	27
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4	Bedrijven en milieuzonering	30
4.5	Bezonning	31
4.6	Bodem	32
4.7	Duurzaamheid	33
4.8	Externe veiligheid	34
4.9	Geluid	36
4.10	Kabels en leidingen	37
4.11	Luchtkwaliteit	39
4.13	Natuur	40
4.14	Verkeer en parkeren	41
4.15	Water	46
4.16	Windhinder	48
4.17	(Vormvrije) m.e.r-beoordeling	49
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	51
5.1	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	52

Bijlagen

1	bezonningsstudie, 7 januari 2022
2	bodemonderzoek, 28 mei 2021
3	quickscan wegverkeerslawaai, 30 november 2020
4	notitie oplossingsrichtingen geluid, 15 december 2021
5	quickscan Wet natuurbescherming, 29 maart 2021
6	studie parkeren 141221
7	windonderzoek, 14 december 2021
8	inventarisatie Wet natuurbescherming, 27 oktober 2021
9	onderzoek Tesla-straling, 26 januari 2022
10	stikstofonderzoek, 21 januari 2022
11	aanmeldnotitie, 26 januari 2022
12	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 21 juni 2022

1 INLEIDING

In opdracht Project Natuursteen B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een woningbouwontwikkeling aan de Natuursteenlaan 157 in Zoetermeer. De ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Een planologische procedure dient te worden doorlopen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’. Onderdeel van deze omgevingsvergunning om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan is de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt beoordeeld waarna de ruimtelijke inpasbaarheid wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Natuursteenlaan 157 in Zoetermeer. In het noorden grenst de locatie aan de Natuursteenlaan, waarachter het Burgemeester Hoekstrapark is gelegen. Ten noordwesten van de projectlocatie bevindt zich het sportcentrum Dekker Zoetermeer. Ten oosten van de projectlocatie ligt de Scheglaan met daarachter de voetbalvelden van Football Club Zoetermeer. In het zuiden en westen grenst de projectlocatie aan een groenstrook. Deze groenstrook loopt langs de Oostweg (N470).

Kadastraal is de grond bekend als het perceelnummer: 6595, sectie C, gemeentecode ZWD01 van de kadastrale gemeentenaam Zegwaard.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (eigen bewerking in QGIS)



2.2 BESCHRIJVING INITIATIEF

2.2.1 Projectplan

De bebouwing op de projectlocatie is in de huidige situatie in gebruik als Indisch restaurant, genaamd Restaurant India Palace. De gronden bestaan naast de bebouwing uit een terras en parkeerruimte ten behoeve van de horeca.

Het doel is om woningbouw te realiseren in de vorm van een woontoren met maximaal 39 appartementen, van verschillende afmetingen. De woontoren kent een bouwhoogte van maximaal 24,5 meter en negen bouwlagen. Tevens worden op eigen terrein circa 39 parkeerplekken gerealiseerd. De doelgroep bestaat uit midden- en hogere inkomens. Voor 70% van de woningen geldt dat ze in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens worden aangeboden. De overige woningen worden als vrije sector huurappartementen aangeboden. Onderstaande figuur toont een schets van de toekomstige situatie.

Figuur 2. Schets toekomstige situatie (bron: Concept Schetsontwerp Natuursteenlaan Zoetermeer, Venster Architekten d.d. 07-01-2022)



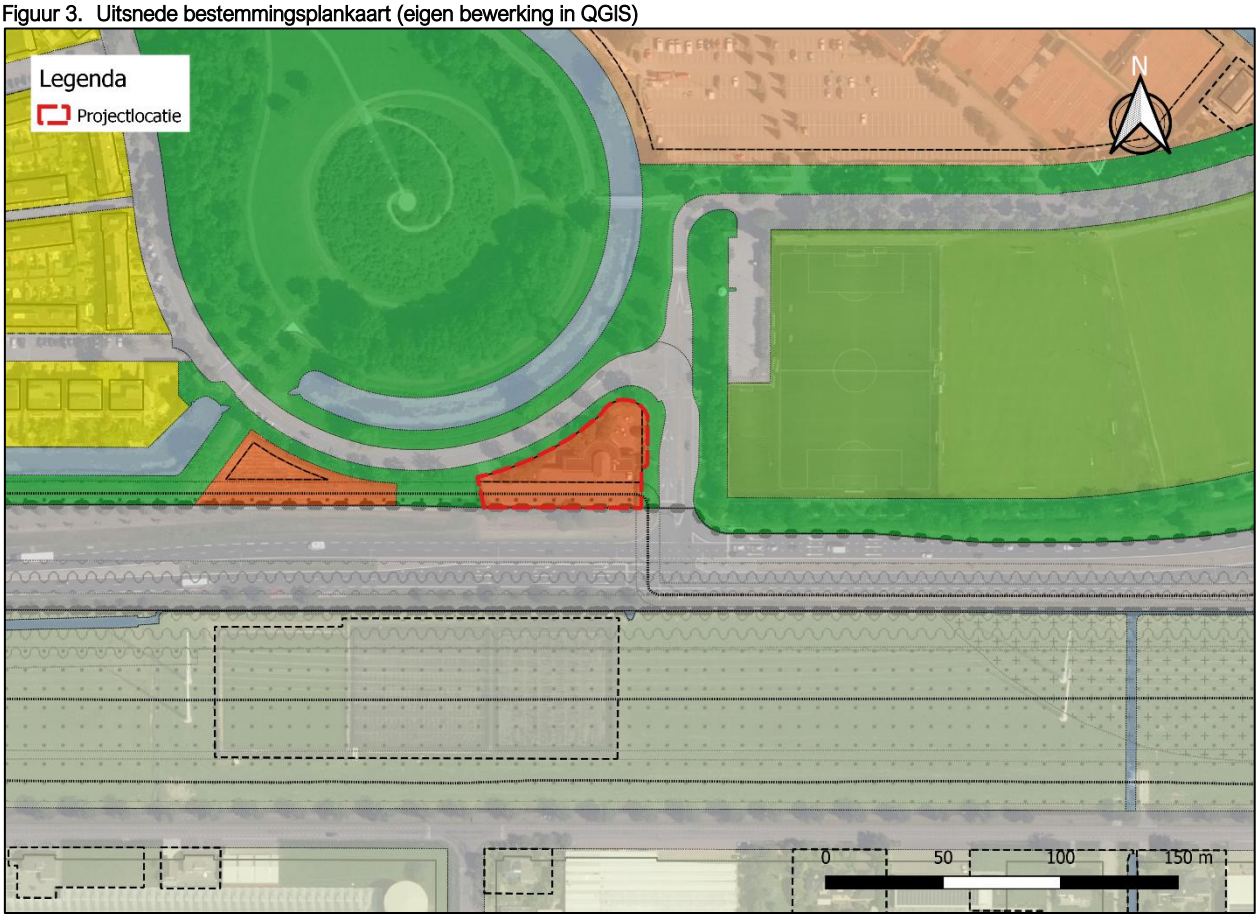
2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Rokkeveen” vigerend. Dit plan is op 2 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Horeca’, met deels de dubbelbestemming ‘Leiding - Gas’ . Tevens geldt een gedeeltelijk bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 20 meter. Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Verder gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Het bestemmingsplan “Parapluherziening schoolpleinen”, welke is vastgesteld op 3 oktober 2016. Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op het onderhavige initiatief, hierop wordt verder niet ingegaan;
- Het bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten”, welke is vastgesteld op 14 mei 2018. Op het aspect geluid wordt nader ingegaan in paragraaf 4.8 en op het aspect parkeren wordt nader in gegaan in paragraaf 4.13;
- Het bestemmingsplan “Paraplu Herziening Dagstandplaatsen Zoetermeer”, welke is vastgesteld op 10 december 2020. Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op het onderhavige initiatief, hierop wordt verder niet ingegaan.

Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplankaart (eigen bewerking in QGIS)



Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van woningbouw is op een tweetal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- artikel 12.1.1, dit betreft de doeleindenomschrijving. Hierin is geen mogelijkheid voor wonen opgenomen;
- artikel 26, lid 26.2, onder a, dit betreft de bouwregels bij de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Hierin is bepaald dat uitsluitend ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gebouwd mag worden;
- de bouwhoogte van 20 meter, zoals aangeduid op de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan. Deze bouwhoogte is niet voldoende toereikend.

Om het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

3 RUIMTELIJK BELEID

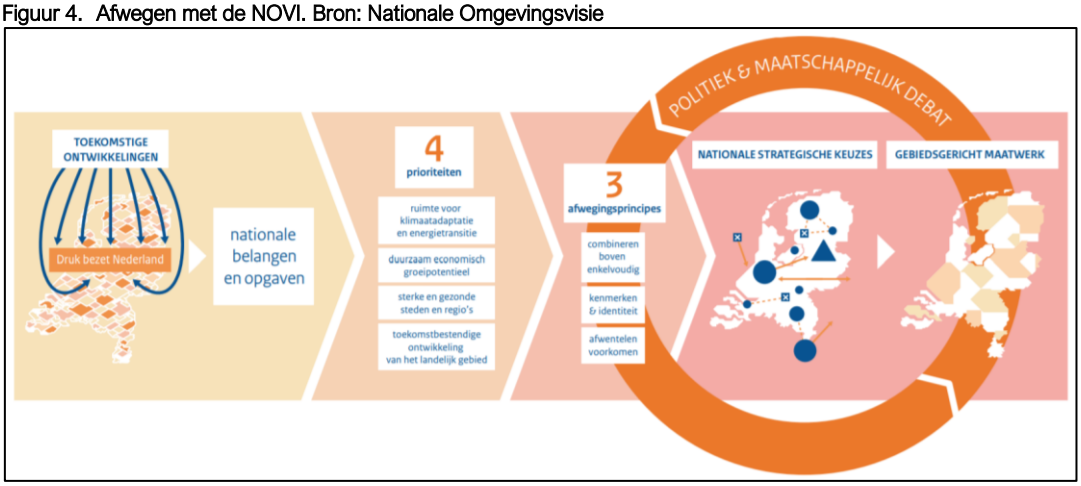
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 4. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig plan wordt rekening gehouden met: belang (4) *Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige leefomgeving.* De opgave bij dit belang is de veiligheid en gezondheid van de leefomgeving zodanig verbeteren dat er in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Ook wordt er rekening gehouden met belang (5) *Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.* De opgave bij dit belang is het behouden van een goede kwaliteit van de woningvoorraad, onder meer door sloop en renovatie van woningen van slechte kwaliteit. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de woningvoorraad. Er worden 39 appartementen met parkeerruimte gerealiseerd. Hierbij lettend op een gezonde, fijne en veilige leefomgeving.

3.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de nationale belangen uit de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie)

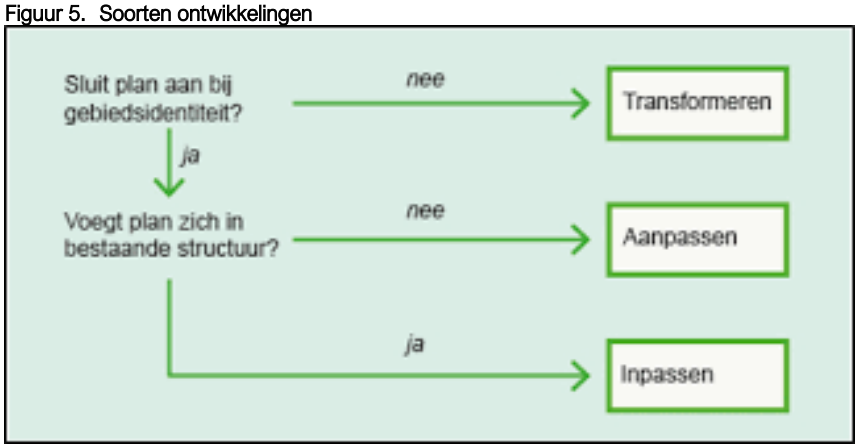
Per 1 april is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen. Van de Omgevingsverordening is inmiddels een geconsolideerde versie beschikbaar, welke beschikbaar is gesteld op 7 augustus 2021.

Ruimtelijk beleid
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie hanteert met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie.

Figuur 5. Soorten ontwikkelingen



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, opgesteld in samenwerking met regionale partijen. De gebiedsprofielen bieden een gebied specifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het algemene kwaliteitsbeleid, gelend voor de gehele provincie, wordt een tweetal bescherming categorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In totaal is er sprake van vijf kwaliteitskaarten. De kaarten 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen', 'Laag van de beleving' en 'Gebiedsprofiel grenzen' zijn niet van toepassing. Op de kaarten 'Laag van de ondergrond' en 'Laag van de stedelijke occupatie' wordt hieronder ingegaan.

Laag van de ondergrond

Op basis van de Kwaliteitskaart 'Laag van ondergrond' is de projectlocatie gelegen in Veencomplex – oude zeeklei. In dit type gebied geldt het volgende richtpunt: *Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.* Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.14.

Figuur 6. Kwaliteitskaart 'Laag van ondergrond' (projectlocatie rood omlijnd)



Laag van stedelijke occupatie

Op basis van de Kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie' is de projectlocatie gelegen in Stads en dorpsranden (1 van 4). In dit type gebied geldt het volgende richtpunt: *Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsranden dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap)*

Op basis van de Kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie' is de projectlocatie gelegen in Stedelijke groen- en waterstructuur (2 van 4). In dit type gebied geldt het volgende richtpunt*: Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land*.

Op basis van de Kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie' is de projectlocatie gelegen in Steden en dorpen (3 van 4). In dit type gebied gelden de volgende richtpunten:

- *Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad, kern of dorp.*
- *Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.*
- *Daar waar hoogbouw net samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving*
- *Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.*
- *Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden)*
- *Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.*
- *Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.*

- *Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.*
- *Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.*

Op basis van de Kwaliteitskaart 'Laag van stedelijke occupatie' is de projectlocatie gelegen in Bouwwerken voor energie opwekking (4 van 4). In dit type gebied geldt het volgende richtpunt: *Bij plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.*

Figuur 7. Kwaliteitskaart 'Laag van stedelijke occupatie' (projectlocatie rood omlijnd)



De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van woningen waar in de huidige situatie nog een horecagelegenheid aanwezig is. De toekomstige ontwikkeling past bij de huidige gebiedsidentiteit en de richtpunten leggen geen restricties op. Het beoogde plan kan hiermee worden beschouwd als het soort ontwikkeling 'inpassen'.

3.2.1.2 Conclusie

De Omgevingsvisie Zuid-Holland legt geen restricties op voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling kan op basis van de richtpunten bij de relevante kwaliteitskaarten worden gezien als het soort ontwikkeling 'inpassen'.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie)

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Inmiddels is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland beschikbaar van 7 augustus 2021.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. De relevante regels worden hieronder nader toegelicht.

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
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:
    1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen 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:
    1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

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.

Stedelijke ontwikkelingen
Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
Zoals in paragraaf 3.2.1 reeds is geconcludeerd, is sprake van het soort ontwikkeling: inpassing.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen
Op de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De projectlocatie is op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland tevens gelegen binnen de gebieden aangewezen met de volgende kaarten;

- 'Kaart 4: Gebieden met waterkwantiteitsnorm en waterschappen'
- 'Kaart 9: Ontgrondingen'
- 'Kaart 17: Gebieden met verplichte peilbesluiten'

Gebieden met waterkwaliteitsnorm en waterschappen (kaart 4)
In hoofdstuk 3 "Activiteiten in de fysieke leefomgeving" van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is in Artikel 6.39 "Peilbesluit" opgenomen. Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen. Peilbesluiten moeten actueel zijn en rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen. Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.14.

Ontgrondingen (kaart 9)
In hoofdstuk 3 "Activiteiten in de fysieke leefomgeving" van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is in Artikel 3.36 "Vrijstellingen ontgrondingen" opgenomen. De projectlocatie valt op grond van Artikel 3.36 "Vrijstellingen ontgrondingen" lid 1, sub h onder een vrijstelling van ontgrondingen. Op het aspect bodem wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5.

Gebieden met verplichte peilbesluiten (kaart 17)
In hoofdstuk 3 "Activiteiten in de fysieke leefomgeving" van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is in Artikel 6.39 "Peilbesluit" opgenomen. Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen. Peilbesluiten moeten actueel zijn en rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen. Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.14.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionale woonvisie

Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarkt regio Haaglanden, het toekomst-proof maken van dit woongebied. De regionale woonvisie is richtinggevend voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid.

Tot 2025 komen, volgens verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 40 tot 55 jaar neemt daarentegen juist af met 11.000. Voor jonge huishoudens geldt over het algemeen dat deze doelgroep op zoek is naar relatief goedkopere woningen in vergelijking met ouderen. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw ligt. Gestapelde woningbouw vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningbouw. De woningen wordt ten behoeve van de doelgroep hogere- en middeninkomens gerealiseerd. Voor 70% van de woningen geldt dat ze in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens worden aangeboden. De overige woningen worden als vrije sector huurappartementen aangeboden. Aan de bouwopgave in de regio draagt het initiatief bij.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan hetgeen is beoogd met de Regionale woonvisie.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Ontwerp Visie Zoetermeer 2040

Op 14 juni 2021 heeft de gemeenteraad de ontwerp visie Zoetermeer 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie is een langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen van Zoetermeer. De visie beschrijft 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. Toekomstbeeld Zoetermeer 2040. Dit vraagt om een nieuwe koers waarin de sociale, fysieke en economische uitdagingen en kansen samenhangend worden bekeken. De koers voor Zoeterneer is uitgewerkt aan de hand van zes hoofdlijnen, deze hoofdlijnen vormen het gewenste toekomstbeeld voor Zoetermeer in 2040.

Hoofdlijnen:

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

Zoetermeer is mijn thuis
In 2040 is Zoetermeer een stad in balans. Een stad waarin iedereen wordt verwelkomd en iedereen zich thuis voelt. Zoetermeer is een diverse stad, waarbij de verschillende leefstijlen een levendige en inclusieve samenleving vormen.

Duurzame stad in en tussen de parken
In 2040 onderscheidt Zoetermeer zich in de regio als groene sub urbane stad. De stad is voorzien van een netwerk van groenzones, parken en water. Zij vormen een aansluitend geheel met de groengebieden die de stad omringen. Het groene karakter vormt in 2040 de identiteit van Zoetermeer.

Palet van wijken en buurten
Iedere wijk heeft in 2040 invulling aan zijn eigenheid. Iedere plek schrijft – stap voor stap – zijn eigen historie en verhaal. De inwoners, ondernemers en organisaties zijn de auteur. Samen geven zij kleur aan de straat, de buurt en de wijk.

Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen
In 2040 heeft iedere Zoetermeerder kansen om zich te blijven ontwikkelen en stappen te zetten op de sociaaleconomische ladder.

Stad van toegepaste innovatie
In 2040 heeft Zoetermeer het profiel als stad van toegepaste innovaties. Een profiel dat is geworteld in de oorsprong van de stad. Een stad en samenleving, niet geremd door oude inzichten en behoudende tradities.

Zoetermeer regiostad
In 2040 profiteert Zoetermeer van de regio en de regio profiteert van Zoetermeer. Het leven van de mensen speelt zich niet af binnen gemeentegrenzen. We maken een groot gebied wat bestemd is om te wonen, te werken en te leven.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 39 appartementen. De appartementen bieden woonruimte voor verschillende doelgroepen (hogere- en middeninkomens). Voor 70% van de woningen geldt dat ze in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens worden aangeboden. De overige woningen worden als vrije sector huurappartementen aangeboden. Dat zorgt voor meer diversiteit in de wijk Rokkeveen. De woningen worden aardgasvrij, natuur inclusief en volgens de BENG-norm gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling draagt zodoende bij aan de hoofdlijnen die in de Visie Zoetermeer 2040 zijn vastgelegd.

3.4.1.2 Conclusie
De ontwerp Visie Zoetermeer 2040 legt geen restricties op.

3.4.2 Woonvisie
Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer een nieuwe woonvisie voor de stad vastgesteld. Deze woonvisie 'Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vormt voor de komende vijf tot tien jaar het nieuwe beleidskader van de gemeente voor het wonen in Zoetermeer. De huidige woonvisie van Zoeterneer is een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie van 2009 'De groeistad voorbij'. Het is noodzakelijk geweest om de woonvisie te actualiseren omdat de woningcrisis niet aan Zoetermeer voorbij is gegaan. De keuzes uit de woonvisie van 2009 zijn bepalend geweest voor het woonbeleid van de stad. Op hoofdlijn blijven deze keuzes ook in de toekomst het uitgangspunt. De woonvisie vormt de basis voor regionale afstemming en nieuwe prestatieafspraken met de lokale actieve woningcorporaties. Om de woonkwaliteit van Zoetermeer te behouden, uit te bouwen en te bevorderen zijn in de Woonvisie zes ambities genoemd:

- Duurzaam bouwen en renoveren;
- Betaalbare woningen voor iedereen aanbieden;
- Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
- Zoetermeer levensloopbestendig maken;
- Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- Consument gericht bouwen.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De behoefte aan betaalbare woningen in Zoetermeer is groot. Dat geldt ook voor de doelgroep hogere- en middeninkomens. Voor 70% van de woningen geldt dat ze in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens worden aangeboden. De overige woningen worden als vrije sector huurappartementen aangeboden. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de opgaven en ambities die in de Woonvisie zijn benoemd, in het bijzonder de bouw van duurzame en levensloopbestendige wooneenheden, prettige en gewilde woonwijken in stand houden en consument gericht bouwen. De woontoren zal duurzaam worden gerealiseerd door o.a. aardgasvrij te bouwen en zonnepanelen toe te voegen.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie.

3.4.3 Nota Parkeernorm en Uitvoeringsregels (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.

3.4.3.1 Conclusie

Het doel is om woningbouw te realiseren ter plaatse van de huidige horecagelegenheid. In paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

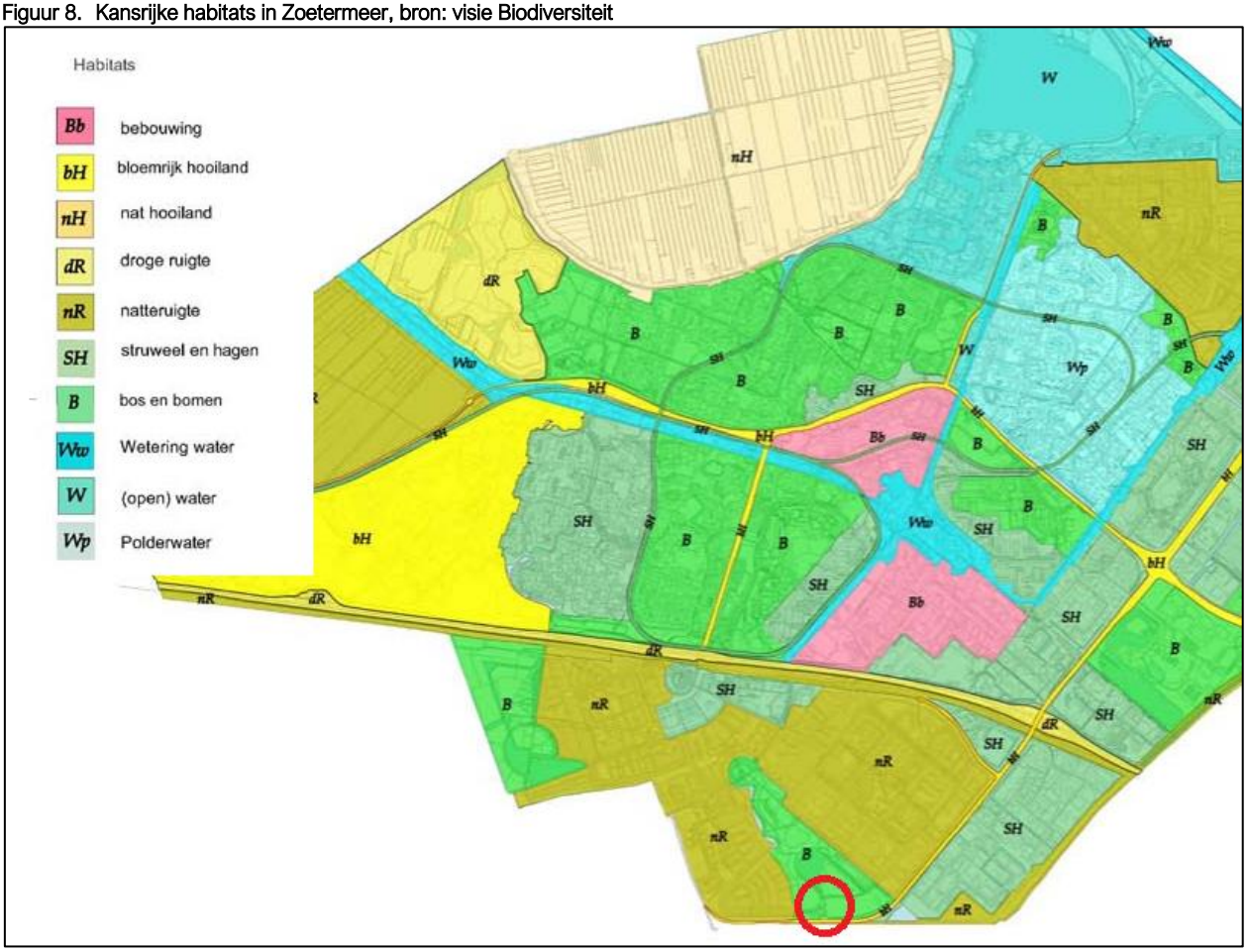
3.4.4 Groentrilogie en veldgids

De Groenkaart en de visie Biodiversiteit vormen samen met het bomenbeleid de zogeheten groentrilogie; de uitwerking van het collegeprogramma 2010-2014 voor het beleid rond het groen in de stad.

Visie biodiversiteit

Zoetermeer heeft 180 beschermde plant- en diersoorten. Deze en alle andere soorten wil de gemeente behouden en waar mogelijk de verscheidenheid aan soorten vergroten. Om dit te bereiken heeft de gemeente de visie Biodiversiteit gemaakt. Komende jaren zet de gemeente zich in voor het behoud en vergroten van het leefgebied voor beschermde soorten die het moeilijk hebben, zoals gebouwbewonende vogel- en vleermuissoorten. Samen met de waterschappen gaat de gemeente zich ook inzetten voor het verbeteren van nat leefgebied voor soorten in en om het water, waaronder moerasvogels, amfibieën en libellen. Op basis van de wijk en/of gebiedskenmerken en de analyse van beschikbare natuurwaarnemingen zoals die in de loop der jaren zijn verzameld, bleek dat er voor de biodiversiteit nog heel wat onbenutte kansen liggen. Om die in beeld te brengen zijn voor ieder gebied de meest kansrijke habitats op de kaart van Zoetermeer geprojecteerd. De projectlocatie is gelegen binnen het habitat ‘bos en bomen’.

Figuur 8. Kansrijke habitats in Zoetermeer, bron: visie Biodiversiteit



Bomenbeleid

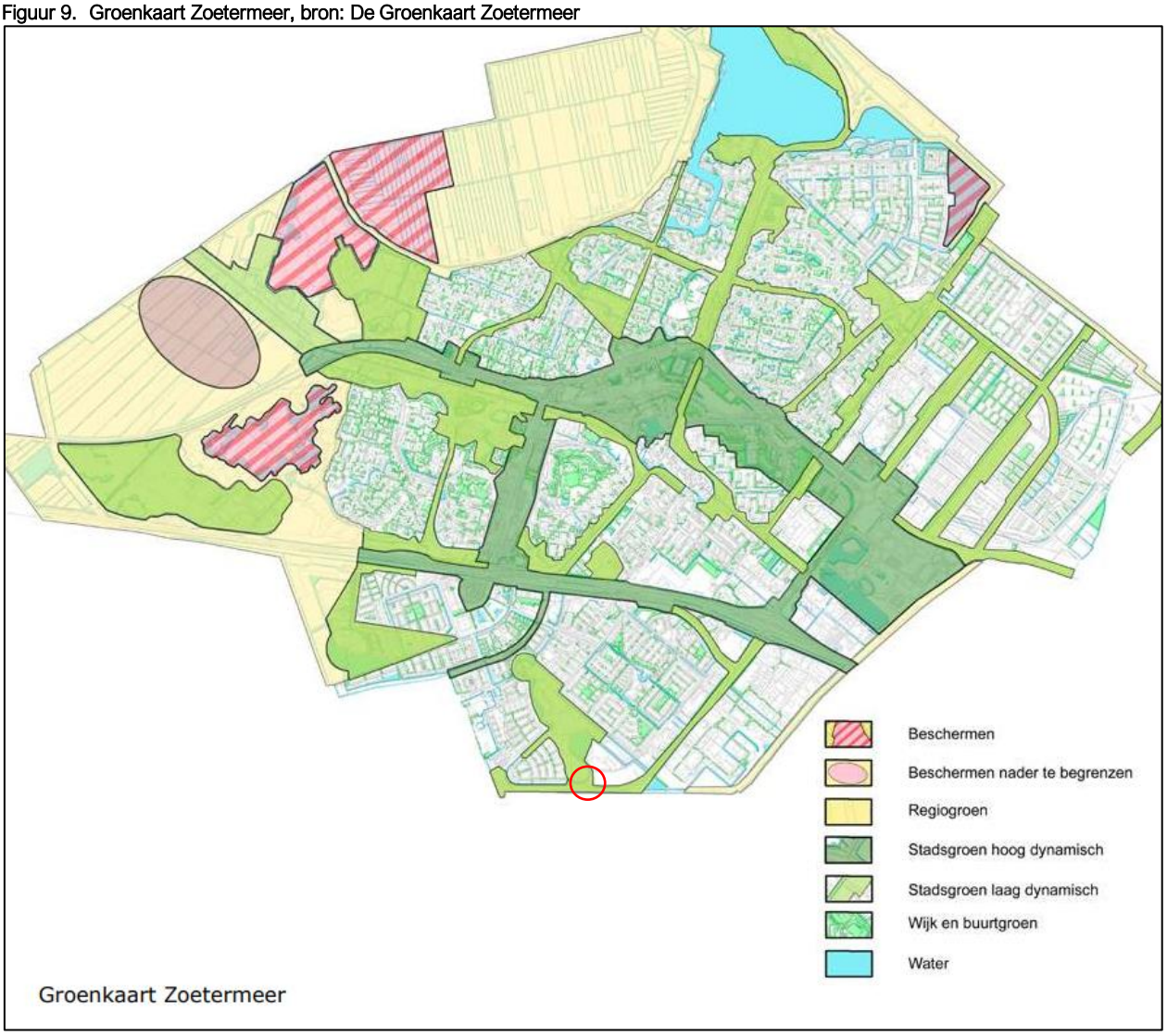
Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad. Ten aanzien van het kappen van bomen, geldt het 'nee, tenzij' principe. Algemeen uitgangspunt is dat vergunningplichtige bomen niet zonder reden worden gekapt. De aanvrager van de kapvergunning dient bij de aanvraag een duidelijke motivering te geven waarom bomen gekapt dienen te worden.

In het bomenbeleid zijn een aantal redenen benoemd waarom de kap van bomen plaatsvinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om gevaar of ziektes maar ook ontwikkelingen, reconstructies en herinrichtingen kunnen de kap van bomen noodzakelijk maken. In een vroegtijdig stadium van een ontwikkeling, dienen de gevolgen voor de aanwezige bomen in beeld te worden gebracht.

Groenkaart

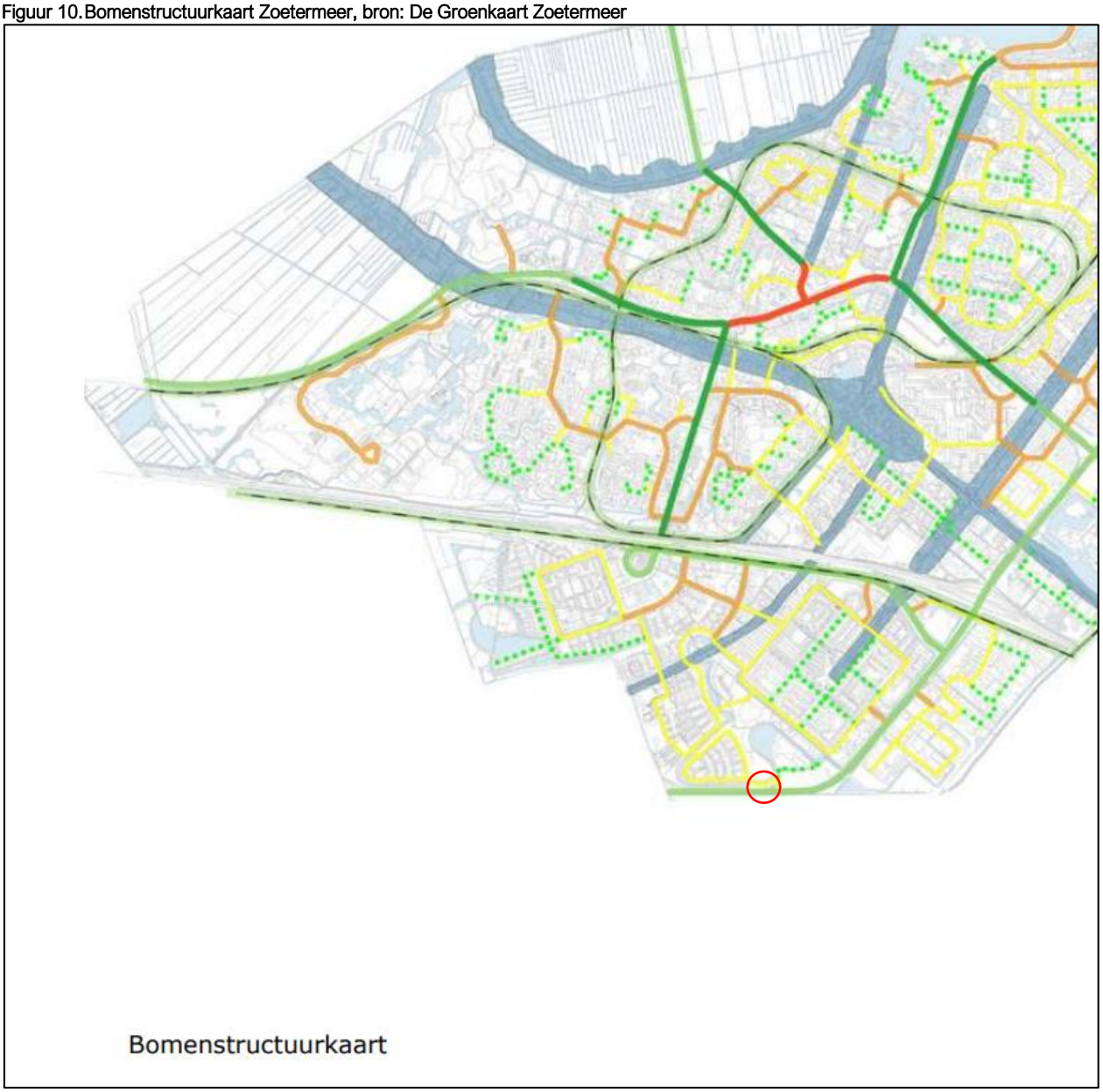
De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende, recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Op de Groenkaart is de projectlocatie aangeduid als 'Stadsgroen laag dynamisch'. Onder deze categorie valt het groen op stadsniveau. De functies van deze gebieden verschillen.

Figuur 9. Groenkaart Zoetermeer, bron: De Groenkaart Zoetermeer



Op basis van de Bomenstructuurkaart ligt de projectlocatie in een wijktoegangsweg. De wijktoegangen worden begeleid door lanen met bomen van een lagere orde dat de wijkontsluiting en/of singels. De continuïteit van de laan is uitgangspunten voor de boomstructuur.

Figuur 10. Bomenstructuurkaart Zoetermeer, bron: De Groenkaart Zoetermeer



Groencompensatie is afdwingbaar bij ontwikkelingen in afwijking van het bestemmingsplan die ten koste gaan van de groenfunctie en/of de groenbeleving. Per gebiedstype geldt een eigen regime voor de mate waarin kan worden afgeweken van bestaande kaders (bestemmingsplan), en voor de mate van groencompensatie. De mate van compensatie varieert van gebied tot gebied, van beschermen, tot compenseren en inpassen. Als groencompensatie niet lukt, wordt financieel gecompenseerd.

Veldgids

Door vroegtijdig rekening te houden met beschermde soorten wil de gemeente Zoetermeer, zowel bij het inrichten als bij het beheer van de openbare ruimte, ervoor zorgen dat veel soorten hier ook blijven voorkomen. In de Veldgids zijn alle door de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten waarvan bekend is dat ze in Zoetermeer voorkomen, of waarvan verwacht wordt dat zij hier op termijn gaan voorkomen opgenomen. Een uitzondering is gemaakt voor de vogels. Alleen die vogelsoorten zijn opgenomen waarvan het nest (mogelijk) jaarrond is beschermd. Circa 180 plant- en diersoorten, die in Zoetermeer in het wild voorkomen zijn in Nederland wettelijk beschermd op grond van de Flora- en faunawet.

De wet kent verschillende beschermingsniveaus, afhankelijk van de te beschermen soort. Op soorten- en gebiedsbescherming wordt nader ingegaan in paragraaf 4.12.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

In het Schetsontwerp Natuursteenlaan van Venster Architecten (d.d. 7 januari 2022) zijn inspiratiebeelden toegevoegd voor de beoogde terreininrichting. De inspiratietekeningen laten groene ideeën zien, zoals het plaatsen van hagen, struiken, kruidenrijke vegetatie en grastegels.

Figuur 11.Schetsontwerp Natuursteenlaan, Venster Architecten (d.d. 7 januari 2022)



In de huidige situatie is de projectlocatie omringd door hagen en struiken, welke o.a. door grondgebonden dieren gebruikt kunnen worden. Door de projectlocatie te vergroenen kan een overgang van het aangrenzende groen naar de projectlocatie worden gemaakt. Tevens wordt de woontoren voorzien van een 'groen dak', wat bijdraagt aan een groen karakter. Groene daken zorgen onder andere voor wateropslag, luchtzuivering, een lagere omgevingstemperatuur (hittestress), warmteregulatie, biodiversiteit en energiebesparing. Beplanting kan tevens bijdragen aan CO2-reductie en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse. In de spouwmuur worden inbouwkasten geplaatst voor vleermuizen en zwaluwen. Op een aantal plekken aan de gevels komen spandraden waar klimplanten worden aangebracht voor insecten en vogels. Om de parkeerkoffer wordt tevens ook beplanting aangebracht voor insecten en vogels. Bij de bouw worden verschillende duurzame materialen toegepast en worden PV-panelen geplaatst.

3.4.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling kenmerkt zich door verschillende duurzaamheids- en klimaat adaptieve aspecten. De belangrijkste daarvan zijn het gebruik van een gedeeltelijk groen dak, het gebruik van verschillende duurzame materialen en het toepassen van PV-panelen. Tevens worden maatregelen getroffen om de locatie te vergroenen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

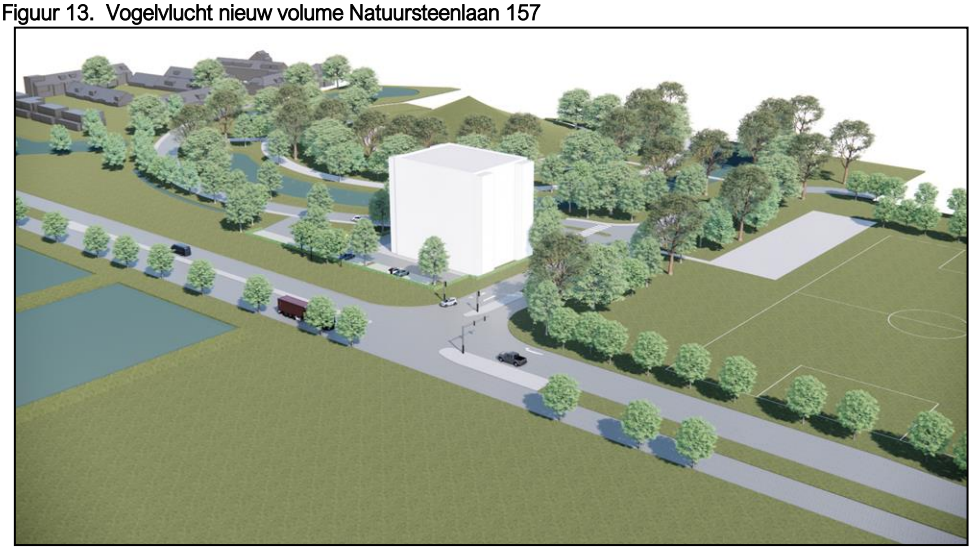
4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING

Op hoger schaalniveau
Naar de Oostweg presenteren uitsluitend bedrijven zich met voorkanten. De woonwijk Rokkeveen-zuid is vanaf de Oostweg verstopt achter een geluidwal. Nu dient de mogelijkheid zich aan om een woongebouw nadrukkelijk te presenteren naar de Oostweg, iets wat stedenbouwkundig wenselijk is. Een groter en hoger bouwvolume dan het huidige restaurant is op deze locatie stedenbouwkundig zeer goed denkbaar. Op hoger schaalniveau markeert het gebouw vanaf de Oostweg de toegang tot dit deel van Rokkeveen-zuid inclusief de sportfuncties in het Burgemeester Hoekstrapark. Een gebouw vormt een nieuwe wijkentree van Rokkeveen zuid. Daarnaast vormt het als het ware een baken aan de Oostweg. Een hoogte van 24 meter is hierbij stedenbouwkundig passend. Figuur 12 en 13 geven duidelijk weer wat de invloed van het bouwvolume op de omgeving is.

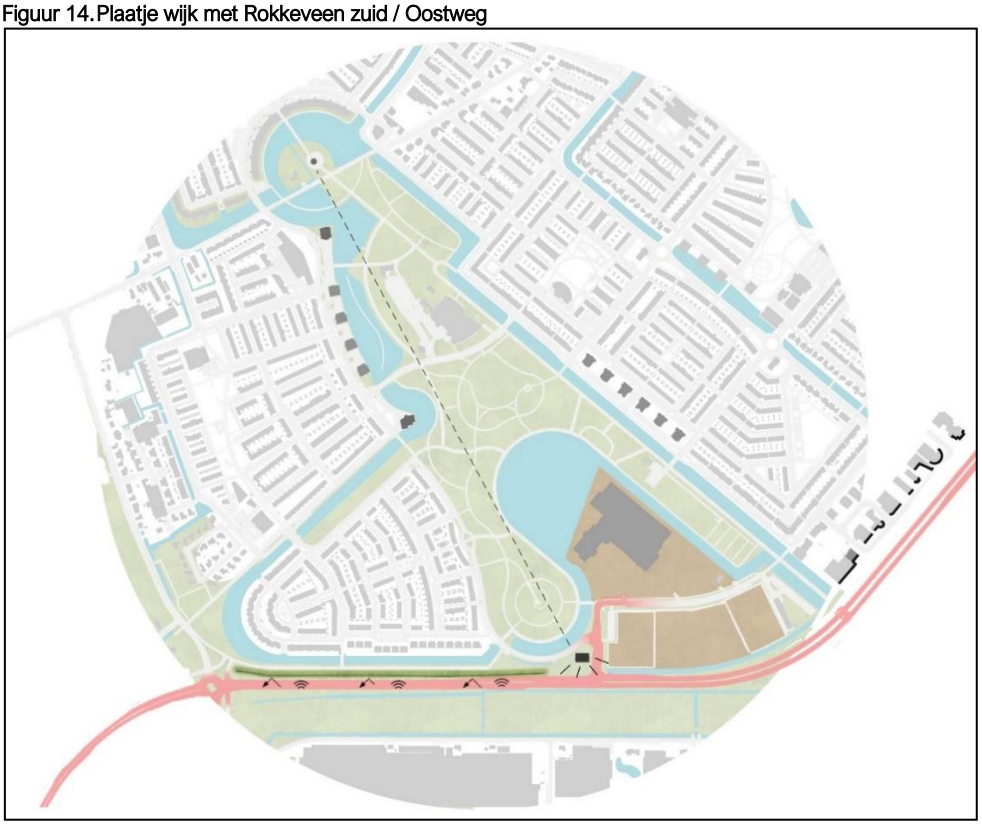
Figuur 12. Vogelvlucht bestaand volume Natuursteenlaan 157



Figuur 13. Vogelvlucht nieuw volume Natuursteenlaan 157



Figuur 14. Plaatje wijk met Rokkeveen zuid / Oostweg



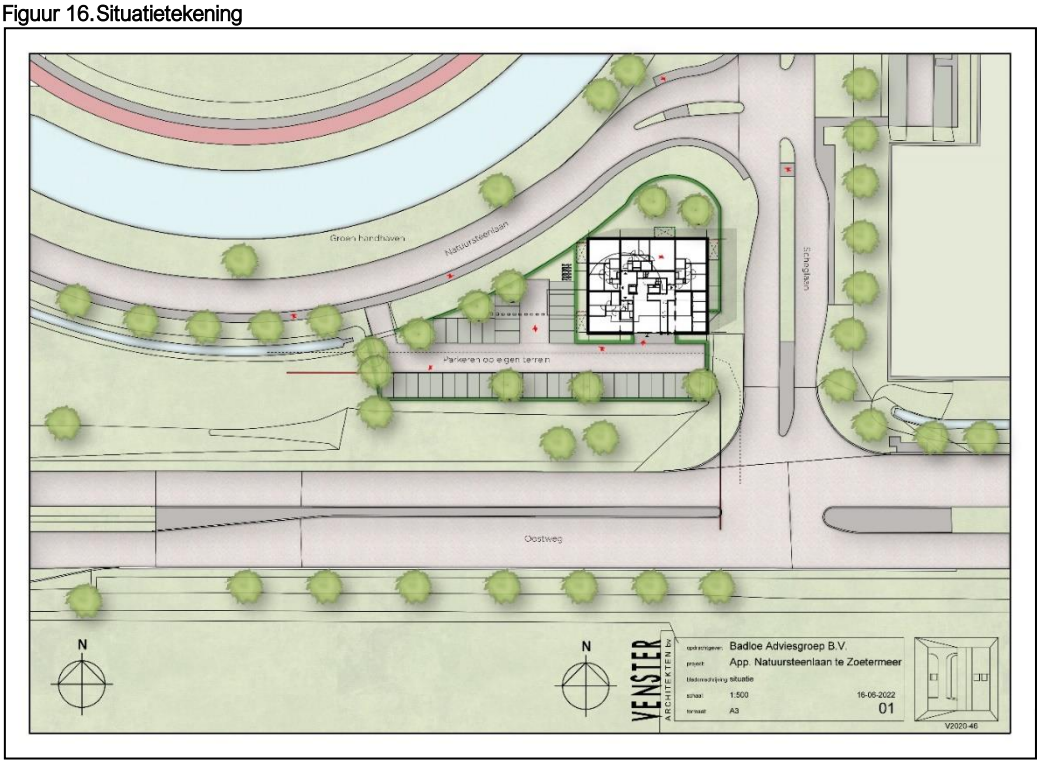
Het appartementencomplex ligt ongeveer in de zichtlijn vanaf de watertoren aan de Derde Stationsstraat door het Burgemeester Hoekstrapark naar de heuvel. Het gebouw houdt qua hoogte voldoende rekening met de zichtlijn. Een woonfunctie op deze locatie is zeker denkbaar.

Figuur 15. Zichtlijn Watertoren en Uitkijktoren



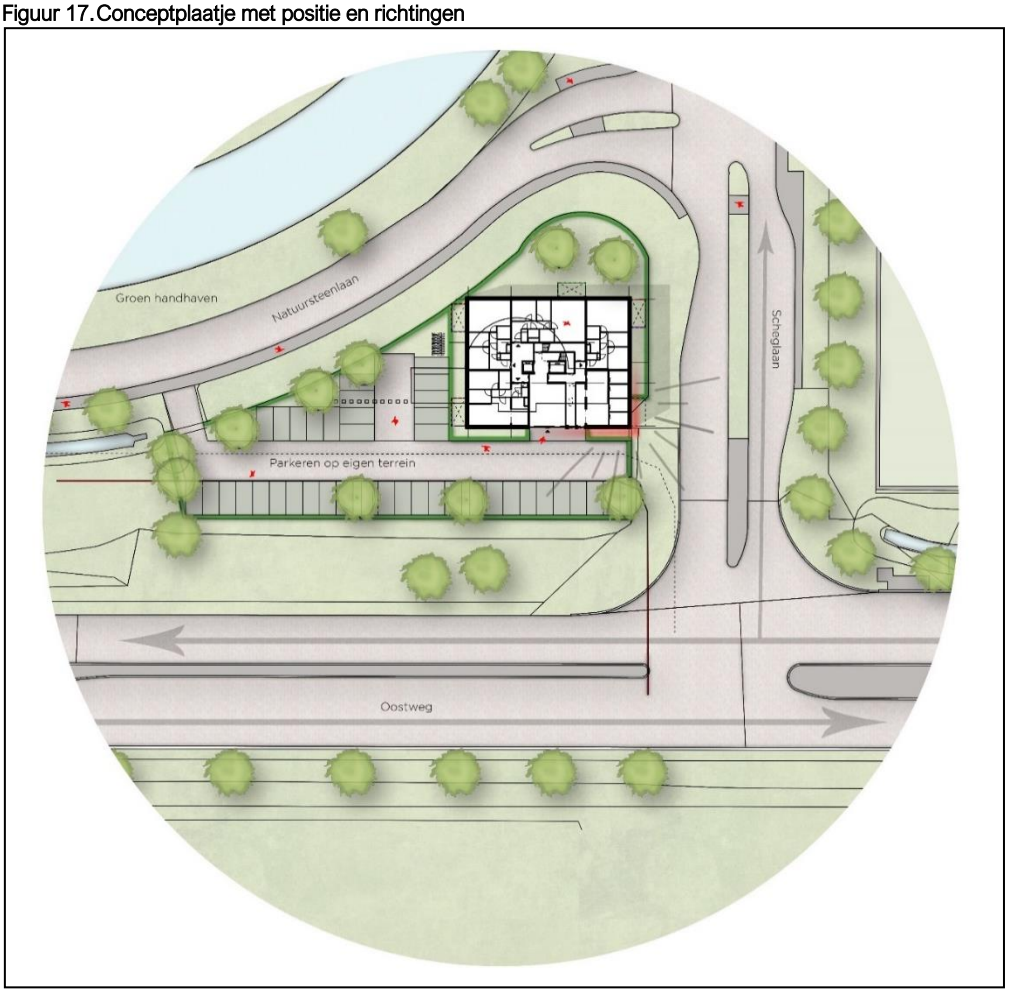
Op lager schaalniveau

Figuur 16. Situatietekening



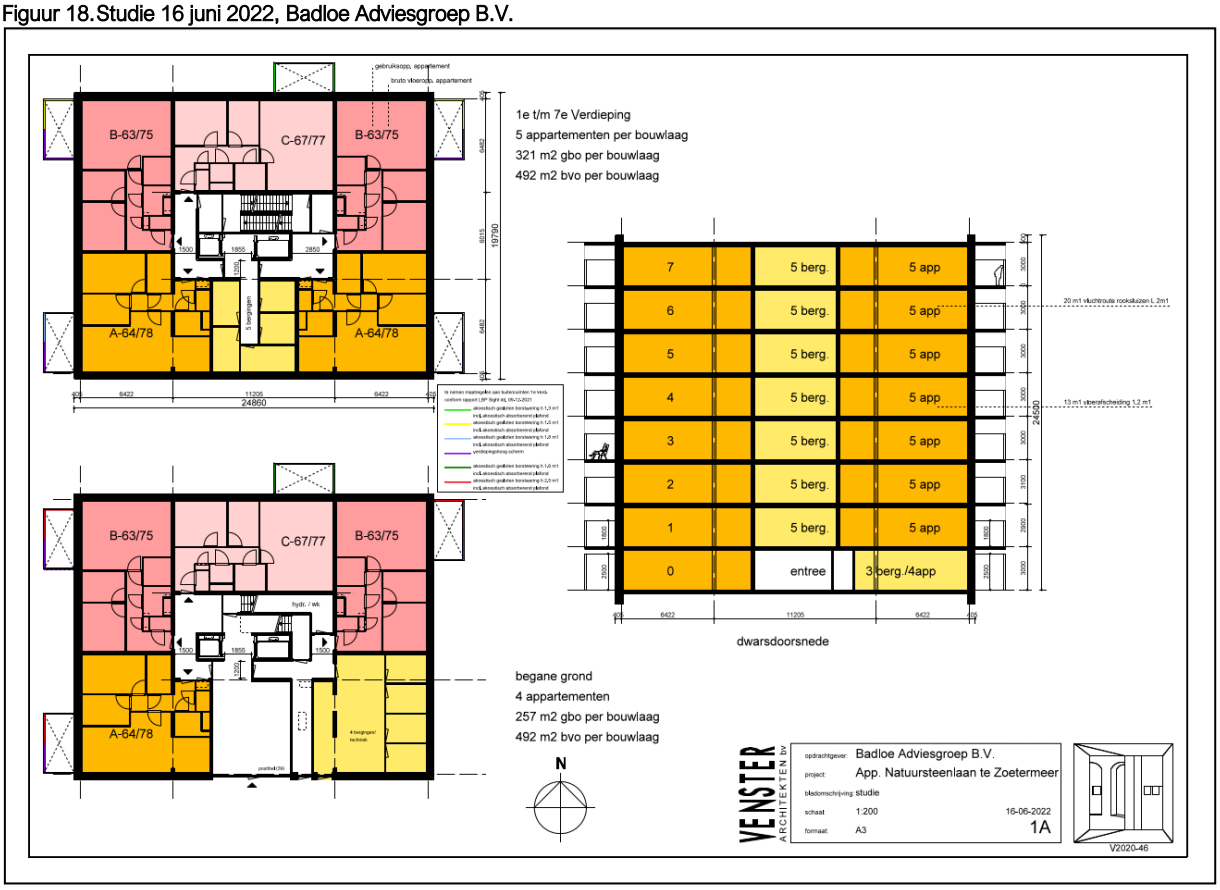
De aanwezige groene berm langs de Natuursteenlaan wordt gerespecteerd: het bouwplan met bijbehorende parkeerplaatsen blijft geheel op eigen terrein. Het parkeren is uit het zicht: het wordt omzoomd met een haag. Een woonfunctie vergroot de sociale veiligheid van dit deel van Rokkeveen zuid, ook in de avonduren.
Ook op maaiveldniveau bevindt zich de woonfunctie. De overgang van de buitenruimte op maaiveld wordt vormgegeven met een 1 meter hoge groenblijvende haag. Het plan wordt gekenmerkt door een logische indeling van de kavel: situering en richting van het gebouw en het parkeren zijn goed opgelost.

Figuur 17. Conceptplaatje met positie en richtingen



Parkeerplaatsen op de leidingenstrook is hierbij een voor de hand liggende oplossing. Kortom: het bouwplan wordt goed in de omgeving ingepast.

Figuur 18.Studie 16 juni 2022, Badloe Adviesgroep B.V.



4.2 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- 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;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat woningbouw en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724), is een overzicht gegeven van wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Wanneer wordt voorzien in meer dan 11 woningen kan een ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden. In paragraaf 3.3 is getoetst aan het provinciaal beleid en in paragraaf 3.4 aan het gemeentelijk beleid. Daaruit volgt dat de ontwikkeling gewenst is binnen de regio. Ook is de inpasbaarheid van woningen getoetst in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet
De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Nota Belvedère (1999)
Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvedère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

<u>Archeologie</u>
Conform het geldende bestemmingsplan “Rokkeveen” is de projectlocatie niet aangewezen met een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden.

Het is op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer verboden om in de archeologische monumenten zonder toestemming de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren. De ‘verstoorder’ van de grond is verplicht een onderzoek te laten doen naar archeologische waarden. Op de ‘Gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Zoetermeer d.d. 15 december 2020’ is de locatie niet aangewezen als een gemeentelijk monument (in het kader van archeologie). Hiermee wordt de bodem niet verstoord in een archeologisch monument. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

<u>Cultuurhistorie</u>
Tevens heeft de projectlocatie geen dubbelbestemming ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De locatie is ook niet aangewezen als een rijks- of gemeentelijk beschermd monument op de ‘Gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Zoetermeer d.d. 15 december 2020’ en is niet gelegen in een beschermd stadsgezicht.

4.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Horeca'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Sport', 'Horeca', 'Agrarisch' en 'Gemengd'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van gemengd gebied.

<u>Horeca</u>
Ten westen van de projectlocatie is een horecabestemming aanwezig. Op grond van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. aangewezen met milieucategorie 2 aangewezen (SBI-code 2008, 561). Voor horecagelegenheden geldt een richtafstand van 10 meter. In een gemengd gebied geldt een te hanteren richtafstand van nul meter. De feitelijke afstand tussen de projectlocatie en horecagelegenheid bedraagt circa 33 meter. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de projectlocatie op voldoende afstand is gesitueerd van de horecagelegenheid.

Sport
In de directe nabijheid, ten oosten van de projectlocatie, is een veldsportcomplex (met verlichting) gelegen. Op grond van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering heeft het veldsportcomplex (met verlichting) een milieucategorie 3.1 (SBI-code 2008, 931). Voor veldportgelegenheden (met verlichting) geldt een richtafstand van 50 meter. In een gemengd gebied geldt een te hanteren richtafstand van 30 meter. De feitelijke afstand tussen de projectlocatie en het veldsportcomplex (met verlichting) bedraagt circa 35 meter. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de projectlocatie op voldoende afstand is gesitueerd van het veldsportcomplex (met verlichting).

Gemengd - 3
In de directe nabijheid, ten noordoosten van de projectlocatie, is Dekker Zoetermeer ('Gemengd – 3') gelegen. Op grond van het bestemmingsplan 'Rokkeveen' zijn binnen de bestemming 'Gemengd – 3' sportfuncties toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. Voor milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. In een gemengd gebied geldt een te hanteren richtafstand van 30 meter. De feitelijke afstand tussen de projectlocatie en Dekker Zoetermeer ('Gemengd – 3') bedraagt circa 98 meter. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de projectlocatie op voldoende afstand is gesitueerd van Dekker Zoetermeer.

Agrarisch
Ten zuiden van de projectlocatie zijn gronden gelegen met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Op grond van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) een milieucategorie 3.2 (SBI-code 2008, 0150). Voor agrarisch gebied geldt een richtafstand van 100 meter. In een gemengd gebied geldt een te hanteren richtafstand van 50 meter. De feitelijke afstand tussen de projectlocatie en het agrarisch gebied bedraagt circa 50 meter. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de projectlocatie op voldoende afstand is gesitueerd van het agrarisch gebied.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BEZONNING

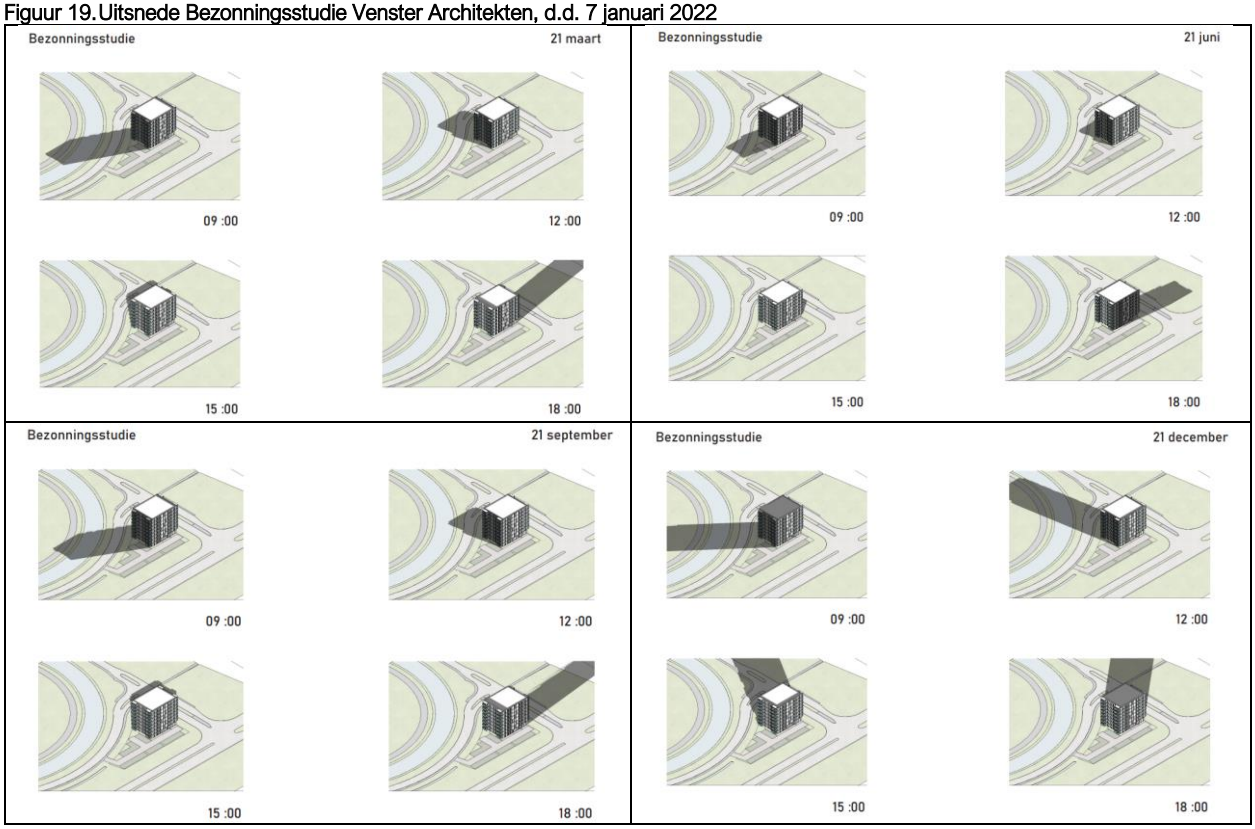
4.5.1 Algemeen

Ten aanzien van bezonning gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonningssituatie wordt in de praktijk vaak gebruik gemaakt van de 'lichte TNO-norm'. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde woontoren kent een bouwhoogte van circa 24,5 meter. Venster Architekten heeft een Bezonningsonderzoek uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling. De Bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Zoals in onderstaande figuur is weergegeven, is er na de realisatie van de beoogde woontoren geen sprake van (extra) schaduwwerking op omliggende woonpercelen.

Figuur 19. Uitsnede Bezonningsstudie Venster Architekten, d.d. 7 januari 2022



4.5.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 BODEM

4.6.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau TAUW. De rapportage ‘Verkennend bodemonderzoek Natuursteenlaan te Zoetermeer’ van 28 mei 2021 is opgenomen in de bijlage 2 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Op basis van de resultaten voor het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In één mengmonster is enkel PAK boven de achtergrondwaarde aangetoond. En in één mengmonster is molybdeen boven achtergrondwaarde aangetoond
- Er is geen asbest aangetoond in de grond, het indicatief gehalte ligt onder de grenswaarde voor de noodzaak van nader onderzoek (50 mg/kg d.s.). Op basis van de resultaten wordt op de onderzoek locatie geen geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest verwacht.
- Enkel PFAS verbindingen (met name PFOS) zijn verhoogd aangetoond in de onderzochte boven- en ondergrond. Er zijn geen voormalige activiteiten (puntbronnen) en/of ongewone voorvallen bekend die de verhoogde PFOS gehalten in de onder- en bovengrond kunnen verklaren. De verontreiniging wordt dan ook als historische beschouwd en er wordt geen specifieke PFAS puntbron verwacht. De aangetoonde gehalten overschrijden de INEV waarden[9] voor PFOS niet en er wordt dan ook geen geval van ernstige bodemverontreiniging met PFAS verwacht.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan geanalyseerde parameters aangetoond.
- Indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft aan dat de bodemkwaliteitsklasse van de boven- en ondergrond op basis van het standaardpakket en asbest in het kader van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) klasse 'Altijd Toepasbaar' is. Opgemerkt wordt dat deze toetsing exclusief PFAS is.
- Er zijn geen aanwijzingen voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging die een belemmering kunnen vormen voor de toekomstige herontwikkeling.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt het volgende aanbevolen:

- Er is geen asbest aangetoond in de grond en in de aanwezige puinlaag. De hypothese dat de bodem verdacht is op voorkomen van asbest kan worden verworpen.
- Er is slib aangetoond in één boring rond 1,0-1,5 m -mv, dit lijkt een gedempte sloot te zijn. Er zijn in deze laag geen parameters van het standaardpakket verhoogd aangetoond. De slootdemping lijkt met schoon grond te zijn gedempt. Mocht er dieper dan 1,0 meter worden ontgraven dan moet er rekening mee worden gehouden dat er meer slib tegen zal worden gekomen ten noorden van het pand.
- Indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) geeft aan da de bodemkwaliteitsklasse van de boven- en ondergrond op basis van het standaardpakket en asbest in het kader van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) klasse 'Altijd Toepasbaar' is voor de afvoer van grond naar een verwerker.
- Aanbevolen wordt om onderhavig onderzoek te verstrekken aan de aannemer zodra graafwerk plaats gaat vinden.
- Het onderzoek kan worden ingediend bij het bevoegd gezag voor de aanvraag van een Omgevingsvergunning Bouwen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie, mits de aanbevelingen uit het bodemonderzoek in acht worden genomen.

4.7 DUURZAAMHEID

De appartementen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Verschillende ingrepen dragen bij aan het duurzame energieconcept, onder andere:

- Gasloos bouwen, waardoor minder fossiele brandstoffen nodig zijn;
- Een gezond binnenklimaat door toepassing van bodemwarmte en -koeling voor extra comfort;
- Sedum op het dak;
- Vergroten van biodiversiteit door natuurinclusief bouwen (nestkasten);
- Geavanceerde installatie- en regelsystemen voor een schoon binnenklimaat;
- Duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen op het dak en gevel, wat bijdraagt aan het verminderen van CO2-uitstoot;
- Een goed geïsoleerde schil rondom de gebouwen;
- Ledverlichting in de algemene ruimtes.

Op de ontwikkellocatie wordt veel aandacht gegeven aan de beleving van de openbare ruimte, zowel van de straat als vanuit de woning. De verharding rondom het complex op eigen terrein wordt geminimaliseerd en waar mogelijk wordt parkeren in het groen gerealiseerd, waarbij de ondergrond zorgt voor een gelijkmatige infiltratie van regenwater. Door toepassing van nestkasten voor vogels en het planten van nieuwe bomen ten zuiden van het terrein wordt de biodiversiteit bevordert. Zachte overgangen, zoals groene hagen als kavelgrenzen worden zorgvuldig ontworpen voor natuurlijke buffers tussen openbaar en privé. Aan de noordzijde van het gebouw komen planten en bloemen te staan die voor bijen en vlinders erg waardevol zijn.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een groendak tegen opwarming van de zon en krijgt de noodzakelijke zonnepanelen.

Het te realiseren gebouw wordt gasloos en volgens de laatste BENG eisen gebouwd. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Duurzaamheidsprogramma (Duurzaam Zoetermeer 2019-2022). Groene daken zorgen voor wateropslag, luchtzuivering, een lagere omgevingstempratuur (hittestress), warmteregulatie, energiebesparing en biodiversiteit.

Het bouwproject kenmerkt zich door verschillende duurzaamheidsaspecten. De belangrijkste daarvan zijn het gebruik van een gedeeltelijk groen dak, het gebruik van verschillende duurzame materialen en het toepassen en plaatsen van PV-panelen.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico’s moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt ‘vertaald’ als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

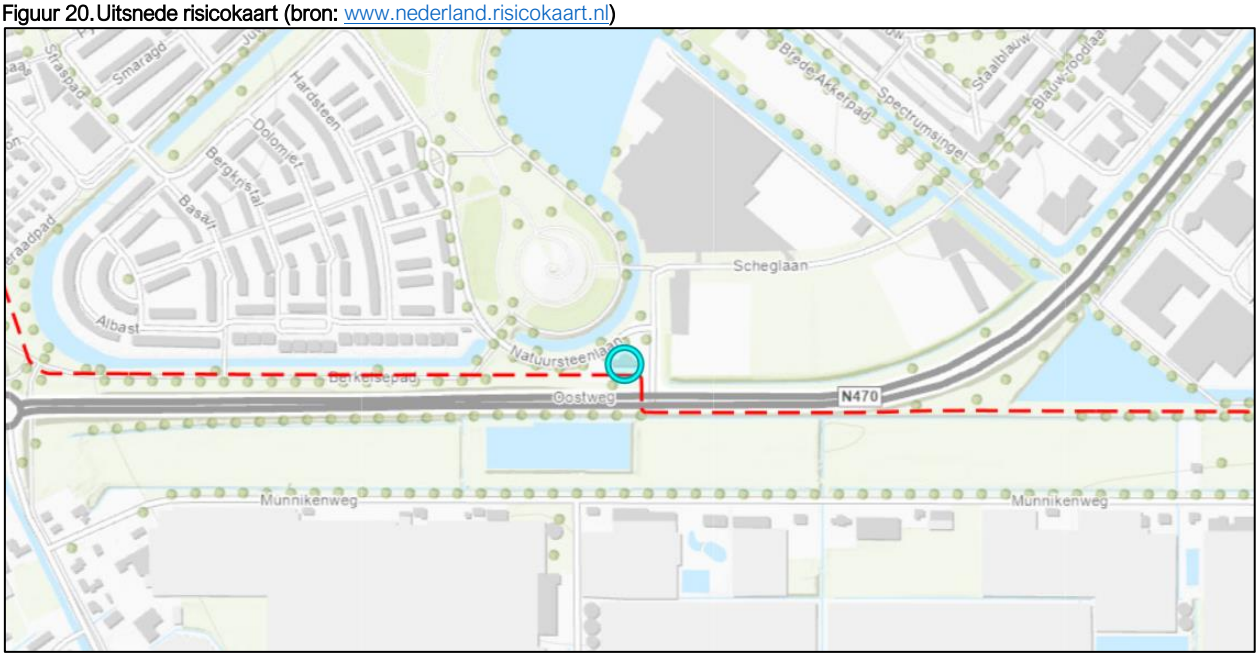
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied wel ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 20. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



Langs de Oostweg en ter plaatse van de projectlocatie zelf loopt een aardgastransportleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van ten hoogste 18 inch en een werkdruk van 40 bar. Conform het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen ligt voor dergelijke buisleidingen een 1%-letaliteitsgrens van 200 meter. De 100%-letaliteitsgrens ligt op 100 meter. Over de buisleiding heeft opdrachtgever afspraken gemaakt met Gasunie. Van toepassing zijn de onderstaande Velin voorwaarden:

- Het pand moet minimaal op 4 meter afstand van de leiding gelegen zijn;
- Het maaiveld dient ongeveer op hetzelfde niveau te blijven, er mogen geen ophogingen boven de leiding komen, dit kan zettingen van de leiding veroorzaken;
- De opslag van bouwmaterialen mag niet nabij de leiding zijn gelegen;
- De leiding dient beschermd te worden met stalen rijplaten bij het heiwerk en eventueel ook hijswerk tegen omvallende kranen en uit de kraan vallende objecten, dit is afhankelijk van de bouwmethode;
- Nutstracé niet nabij de Gasunie leiding, graafwerk in een cirkel van 0,50 meter rondom de Gasnie buis dient handmatig te geschieden;
- Werkzaamheden zullen begeleid worden door Gasunie toezicht.

Om het groeps- en plaatsgebonden risico langs snelwegen vast te kunnen stellen is inzicht vereist in de aard van de vervoerde stoffen en de transportfrequentie. Daar waar het gaat om het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening, wordt om het werkbaar te houden, het afwegingsgebied gemaximaliseerd tot 200 meter van de route. Het groepsrisico (GR) geeft voor dit gebied aan welke bebouwingsdichtheid nog acceptabel is, gelet op de voorgestelde oriënterende waarde. In het aangegeven gebied is de bebouwing dus wel toegestaan maar is de dichtheid van bebouwing soms gelimiteerd. De projectlocatie is op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf de Rijksweg A12 gelegen en maakt daarmee geen onderdeel uit van het invloedsgebied.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie, indien de voornoemde Velin voorwaarden in acht worden genomen.

4.9 GELUID

4.9.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in woningen, dit zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Door LBP Sight is een quickscan wegverkeerslawaai uitgevoerd op 30 november 2020 (zie bijlage 3). Uit de quickscan volgen de volgende resultaten:

- Zeer hoog geluid belast.
- Dove gevels noodzakelijk aan de zuidgevel.
- Optimalisatie plattegronden bij dove gevels.
- Geluidsbeperkende maatregelen nodig voor geluidluwe gevel.
- Mogelijke oplossingen vroegtijdig bespreken met de gemeente.

Door LBP Sight is een notitie oplossingsrichtingen dove gevel en geluid luwe gevel uitgevoerd op 15 december 2021 (zie bijlage 4). Uit de notitie volgen de volgende resultaten:

- Het nieuw te bouwen woongebouw aan de Natuursteenlaan wordt hoog geluid belast vanwege omliggende wegen, vooral vanwege de N470. De zuidgevel van het woongebouw moet ter plaatse van de woningen worden uitgevoerd als een dove gevel. Hier morgen geen te openen delen worden toegepast. In deze notitie is aangegeven dat elke verblijfsruimte kan voldoen aan de minimale spuiventilatie-eisen conform het Bouwbesluit 2012.

Naar aanleiding van de quickscan wegverkeerslawaai en de notitie oplossingsrichtingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai door LBP Sight (d.d. 21 juni 2022, bijlage 12). In het onderzoek is getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid van Zoetermeer. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Natuursteenlaan: De hoogst, berekende geluidbelasting vanwege de Natuursteenlaan is 54 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met 6 dB overschreden.

- Scheglaan: De hoogst, berekende geluidbelasting vanwege de Scheglaan is 56 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met 8 dB overschreden.
- Munnikenweg: Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor zijn er vanuit de Wet geluidhinder vanwege deze weg geen belemmeringen voor de komst van woningen.
- N470: De hoogst, berekende geluidbelasting vanwege de N470 is 66 dB. Hiermee wordt zowel de voorkeursgrenswaarde, als de maximale ontheffingswaarde overschreden.
- Het is niet mogelijk/wenselijk om bij dit project geluidbeperkende maatregelen toe te passen om de geluidbelasting terug te brengen tot de maximale ontheffingswaarde van 63 dB vanwege de N470 en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de N470, Scheglaan en de Natuursteenlaan. Vanwege zowel de N470, Scheglaan als de Natuursteenlaan zijn hogere waarden aangevraagd bij de gemeente Zoetermeer.
- In bijlage 12 is het akoestisch onderzoek opgenomen. In paragraaf 3.2 van het akoestisch onderzoek is beschreven en in bijlage IV van het akoestisch onderzoek is aangegeven met welke maatregelen er voldaan wordt aan de gemeentelijke geluideisen. De zuidgevel van het plan moet doof worden uitgevoerd. In het ontwerp is rekening gehouden met de toepassing van een dove gevel, waardoor de minimale spuicapaciteit van de woonkamers gerealiseerd kan worden middels de west- en oostgevels.
- 30km/u-wegen: Vanwege de Scheglaan (30km/u-gedeelte) is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het advies is om in een vervolgonderzoek, die gevoegd wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning, de geluidwerende gevelvoorzieningen van de woningen af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie, mits de voorwaarden uit het akoestisch onderzoek in acht worden genomen.

4.10 KABELS EN LEIDINGEN

4.10.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen
Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

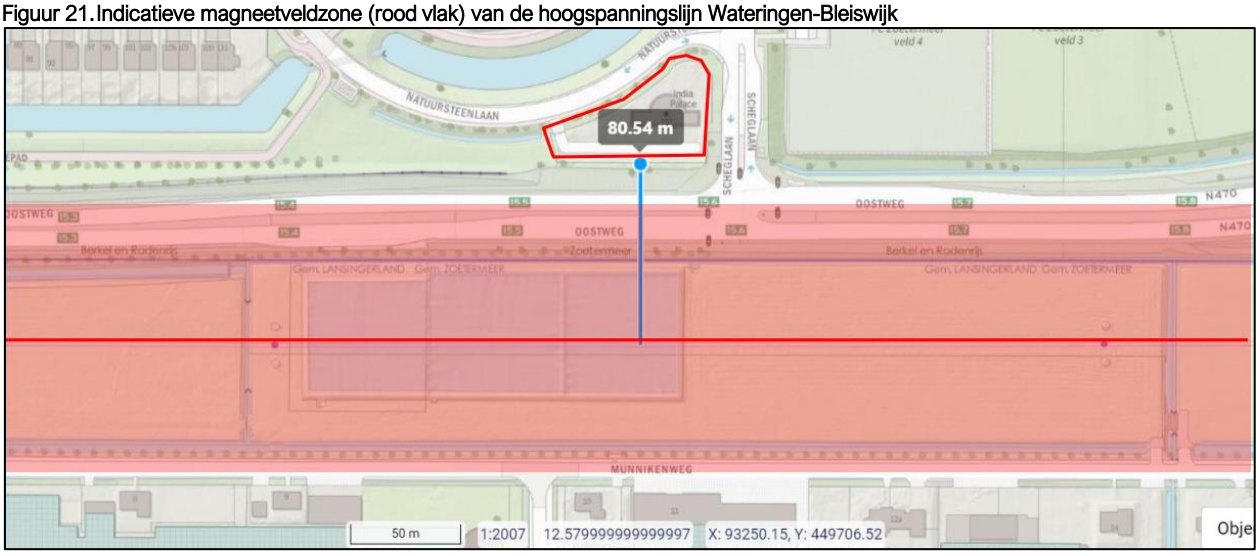
Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen
Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich een hoogspanningsleiding. Deze hoogspanningsleiding heeft een bedrijfsspanning 363 kV - 420 kV, conform de HoogspanningsNetkaart. In het ter plaatse van de hoogspanningsleiding geldende bestemmingsplan “Noordpolder 2013” is een hoogspanningsverbinding toegestaan van maximaal 380 kV. Door Anteagroup is een onderzoek naar Tesla-straling uitgevoerd op 26 januari 2022. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het rapport volgt dat ten aanzien van Tesla-straling het voorzorgprincipe wordt gehanteerd in Nederland. Op basis van de RIVM-informatie is geconstateerd dat de projectlocatie zich ruim buiten het gebeid bevindt waarop het voorzorgprincipe van toepassing is, zie onderstaande figuur. De woonbestemming kan daarom worden toegestaan.

Figuur 21. Indicatieve magneetveldzone (rood vlak) van de hoogspanningslijn Wateringen-Bleiswijk



4.10.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 LUCHTKWALITEIT

4.11.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van woningbouw: 39 woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

<u>Goed woon- en leefklimaat</u>
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 6 december 2021) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 2. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 15845755		
	NO_2 (µg/m^3)	PM_{10} (µg/m^3)	$PM_{2,5}$ (µg/m^3)
2020	21.6	17.6	10.4
2030	14.8	15.5	8.5
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

4.12.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 NATUUR

4.13.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming
Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een ‘nee-tenzij-toets’. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

<u>Soortenbescherming</u>
Ten behoeve van de ontwikkeling is door Ecoresult een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 29 maart 2021 is bijgevoegd in bijlage 5 bij voorliggende onderbouwing. Uit de quickscan volgt dat er mogelijk vleermuizen verblijven ter plaatse van de projectlocatie. Ook is het mogelijk dat vleermuizen de locatie gebruiken als onderdeel van hun leefgebied.

Om dit nader te onderzoeken is door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot een inventarisatie uitgevoerd naar de soorten. De rapportage van 27 oktober 2021 is opgenomen als bijlage 8. Tijdens de inventarisatie is alleen de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. De volgende conclusies en aanbevelingen volgen uit het rapport:

- Ter plaatse van de projectlocatie komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. Er kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.
- Ter plaatse van de projectlocatie zijn alleen langs vliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. De vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld.
- Ter plaatse van de projectlocatie was geen sprake van een foerageergebied of een vliegroute.
- Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

In de spouwmuur worden inbouwkasten geplaatst voor vleermuizen en zwaluwen. Op een aantal plekken aan de gevels komen spandraden waar klimplanten worden aangebracht voor insecten en vogels. Om de parkeerkoffer wordt tevens ook beplanting aangebracht voor insecten en vogels.

Stikstofonderzoek
In het kader van de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd door Mees Ruimte & Milieu op 21 januari 2022. Uit dit rapport volgt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn, zie bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Het is dan ook niet nodig gebruik te maken van eventueel vrijgekomen ruimte in het stikstof registratieprobleem.

4.13.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering, zolang de zorgplicht voor beschermde soorten in acht wordt genomen.

4.14 VERKEER EN PARKEREN

4.14.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

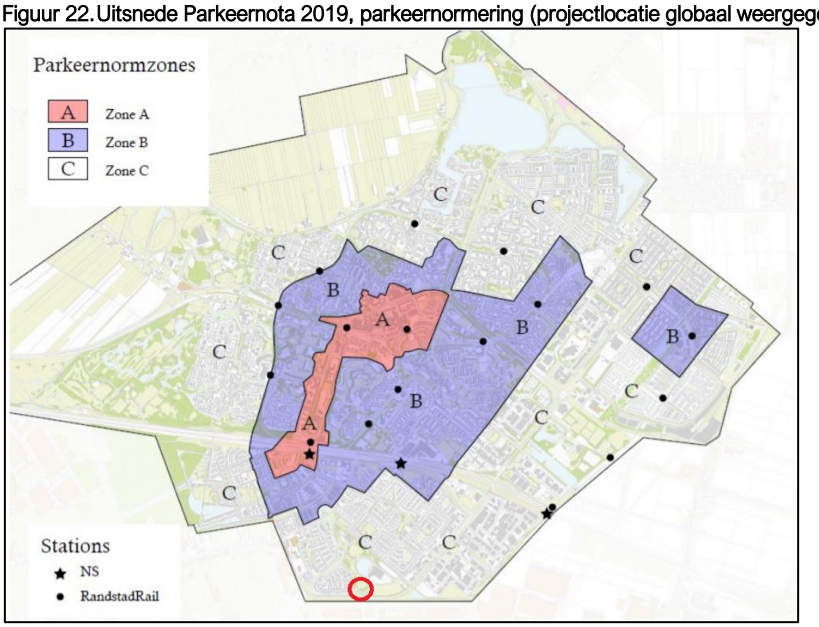
Auto parkeren
De gemeenteraad van Zoetermeer heeft op 14 mei 2018 het bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten” vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten.

Het parapluplan legt de koppeling met de gemeentelijke 'Nota parkeernorm en uitvoeringsregels (2019)'. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

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. Verder zijn er specifieke parkeernormen voor verschillende woonroepen, zoals jongerenwoningen, studentenwoningen, zorgwoningen en sociale/goedkope huurwoningen opgenomen. Het parkeerbeleid is hiermee doelgericht. 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 projectlocatie is gelegen in zone C, zie onderstaande figuur.

Figuur 22. Uitsnede Parkeernota 2019, parkeernormering (projectlocatie globaal weergegeven met rode cirkel)



Zone C kenmerkt zich als een gebied met een hoge autoafhankelijkheid en:

- Relatief weinig openbaar vervoer aanbod in de directe nabijheid;
- De aanwezigheid van goede fietsinfrastructuur maar met een grotere fietsafstanden naar centrumgebied;
- Een relatief laag aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen;
- Een gemiddeld autobezit van >1,10 auto per huishouden in de afgelopen 5 jaar.

De parkeernormen verschillen per type woning. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de parkeernormen voor wonen.

Figuur 23. Uitsnede Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels, parkeernormering auto

					AUTO					
					Zone A		Zone B		Zone C	
Wonen	Type woning	Oppervlakte (bvo)		Eenheid	Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm	
		van	tot		totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek
gestapeld	zeer groot	> 120 m2		per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,6	0,3
gestapeld	groot	90 m2	120 m2	per woning	0,9	0,15	1,1	0,2	1,4	0,3
gestapeld	gemiddeld	70 m2	90 m2	per woning	0,8	0,15	0,9	0,2	1,0	0,3
gestapeld	klein	40 m2	70 m2	per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3
gestapeld	zeer klein	0 m2	40 m2	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3
niet-gestapeld	zeer groot	> 180 m2		per woning	1,3	0,15	1,5	0,2	1,8	0,3
niet-gestapeld	groot	110 m2	180 m2	per woning	1,1	0,15	1,4	0,2	1,7	0,3
niet-gestapeld	gemiddeld	90 m2	110 m2	per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,5	0,3
niet gestapeld	klein	50 m2	90m2	per woninfg	0,8	0,15	1,2	0,2	1,4	0,3
niet-gestapeld	zeer klein	0 m2	50 m2	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3
overig	sociale / goedkope huur	> 40 m2		per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3
overig	Studentenhuisvesting (gedeeld)	< 35 m2		per woning	0,2	0,15	0,2	0,15	0,2	0,15
overig	Kamerverhuur	< 35 m2		per kamer	0,4	0,15	0,4	0,2	0,5	0,3
overig	Jongerenwoningen	40 m2	70 m2	per woning	0,5	0,15	0,7	0,2	0,9	0,3
overig	Zorgwoning			per woning	0,5	0,15	0,5	0,2	0,5	0,3
overig	Verpleeg-, verzorgingstehuis			per wooneenheid	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Voor de beoogde ontwikkeling is het benodigd aantal parkeerplekken bepaald. In de 'Studie Appartementen Natuursteenlaan' (zie bijlage 6) wordt er uitgegaan van 39 appartementen die kunnen worden getypeerd als gestapeld gemiddeld (voor 70% van de woningen geldt dat ze in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens worden aangeboden. De overige woningen worden als vrije sector huurappartementen aangeboden). Bij dit type appartement hoort een parkeernorm van 1,0 met een aandeel bezoek van 0,3. In totaal zijn er 39 parkeerplekken nodig.

Op de projectlocatie van de beoogde ontwikkeling kunnen maximaal 39 parkeerplekken worden gerealiseerd. Hiermee kan worden voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. In de Nota Parkeernomen en Uitvoeringsregels zijn de normen vastgelegd met betrekking tot het aantal fietsparkeerplaatsen.

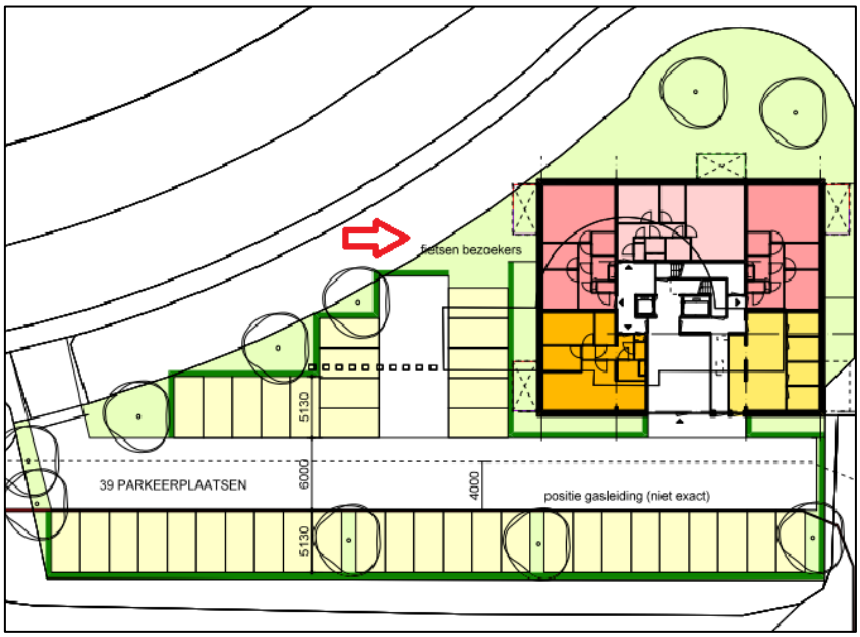
Figuur 24.Uitsnede Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels, parkeernormering fiets

Wonen	Type woning	Oppervlakte (bvo)		Eenheid	FIETS					
					Zone A		Zone B		Zone C	
					Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm	
		van	tot		totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek
gestapeld	zeer groot	> 120 m2		per woning	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0
gestapeld	groot	90 m2	120 m2	per woning	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
gestapeld	gemiddeld	70 m2	90 m2	per woning	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
gestapeld	klein	40 m2	70 m2	per woning	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
gestapeld	zeer klein	0 m2	40 m2	per woning	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
niet-gestapeld	zeer groot	> 180 m2		per woning	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0
niet-gestapeld	groot	110 m2	180 m2	per woning	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
niet-gestapeld	gemiddeld	90 m2	110 m2	per woning	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
niet gestapeld	klein	50 m2	90m2	per woninfg	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
niet-gestapeld	zeer klein	0 m2	50 m2	per woning	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	sociale / goedkope huur	> 40 m2		per woning	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
overig	Studentenhuisvesting (gedeeld)	< 35 m2		per woning	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	Kamerverhuur	< 35 m2		per kamer	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	Jongerenwoningen	40 m2	70 m2	per woning	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	Zorgwoning			per woning	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5
overig	Verpleeg-, verzorgingstehuis			per wooneenheid	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Voor de beoogde ontwikkeling is er gekeken naar het benodigde aantal fiets parkeerplekken. In de studie wordt uitgegaan van 39 appartementen die kunnen wordt getypeerd als gestapeld gemiddeld. Bij dit type appartement hoort een parkeernorm van 4,0 met een aandeel bezoek van 1,0. In totaal zijn er 156 fiets parkeerplekken nodig.

Ieder appartement beschikt over een berging waarin fietsen kunnen worden gestald. De beoogde ontwikkeling realiseert fiets parkeerplekken voor bezoekers op het terrein. In totaal worden 39 fiets parkeerplekken voor bezoekers gerealiseerd. Hiermee is voldoende ruimte gecreëerd om in het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen te voorzien.

Figuur 25. Uitsnede ontwikkeling fiets parkeerplekken voor bezoekers, aangegeven met rode pijl, bron: Studie Appartementen Natuursteenlaan



Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-rekentool / publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – gemeente Zoetermeer.

Toekomstige situatie

Voor de verkeersgeneratie wordt er gerekend met de 'Studie Appartementen Natuursteenlaan' (zie bijlage 6). Er wordt uitgegaan van 39 appartementen. Voor 70% van de woningen geldt dat ze in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens worden aangeboden. De overige woningen worden als vrije sector huurappartementen aangeboden. De doelgroep is het midden- en het hogere segment. De gemeente Zoetermeer wordt met een omgevingsadressendichtheid van 2.507 aangemerkt als 'zeer sterk stedelijk'. Aan de hand van de stedelijkheidsgraad kan de verkeersgeneratie voor de beoogde ontwikkeling worden berekend.

De planlocatie ligt in de rest bebouwde kom van Zoetermeer. Voor deze gebiedsbepaling geldt een range van een minimale en maximale verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking ten behoeve van de stikstofdepositieberekening wordt uitgegaan van de maximale kengetallen.

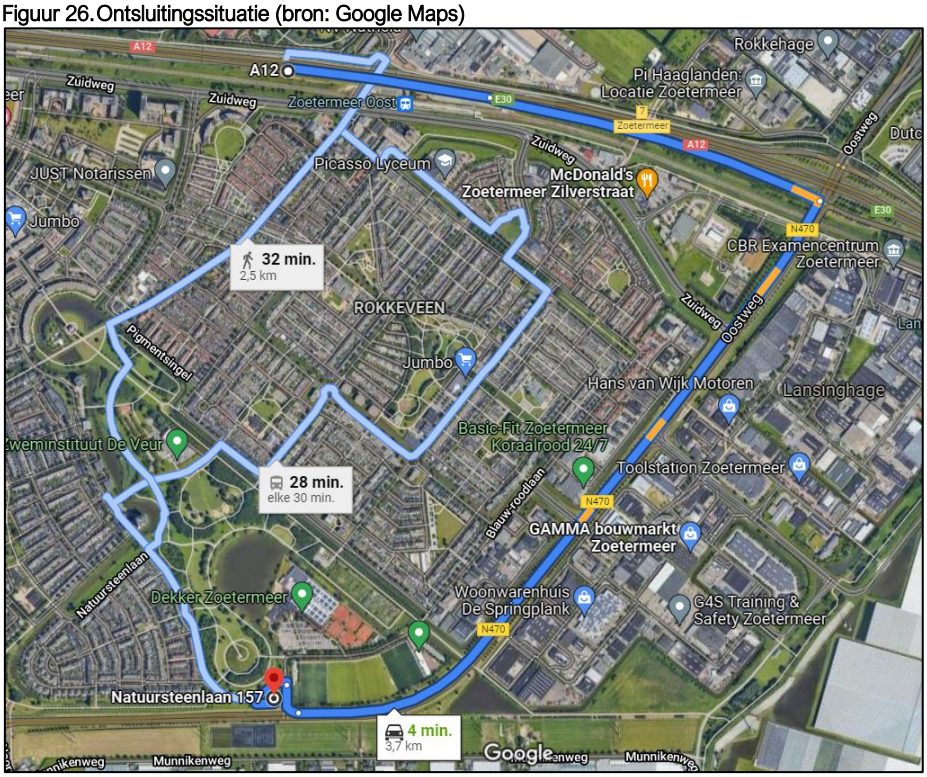
De woningen worden gemiddeld getypeerd als koop, appartement, midden. De maximale verkeersgeneratie per woning zeer sterk stedelijk in rest bebouwde kom bedraagt 6.4. De maximale verkeersgeneratie voor de beoogde ontwikkeling per etmaal bedraagt: 250 verkeersbewegingen. Er wordt op basis van CROW-kengetallen ervan uitgegaan dat daarvan per woning 0,02 vrachtverkeer betreffen, wat neerkomt op (afgerond) 1 vrachtwagenbeweging per etmaal.

Gezien het feit dat in de huidige situatie een restaurant is gesitueerd, neemt de verkeersgeneratie naar af. Ook het aantal vrachtwagenbeweging zal aanzienlijk verminderen door de beoogde woonfunctie.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Natuursteenlaan, de Scheglaan en de Oostweg (N471). De Oostweg staat in verbinding met de A12 richting Den Haag en Utrecht.

Figuur 26. Ontsluitingssituatie (bron: Google Maps)



4.14.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.15 WATER

4.15.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Schieland en Krimpenerwaard. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 17 december 2021 de watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het waterschap dat zij belang heeft bij de plannen. Als gevolg hiervan is de projectinformatie toegestuurd naar de waterbeheerder.

<u>Waterkwaliteit</u>
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

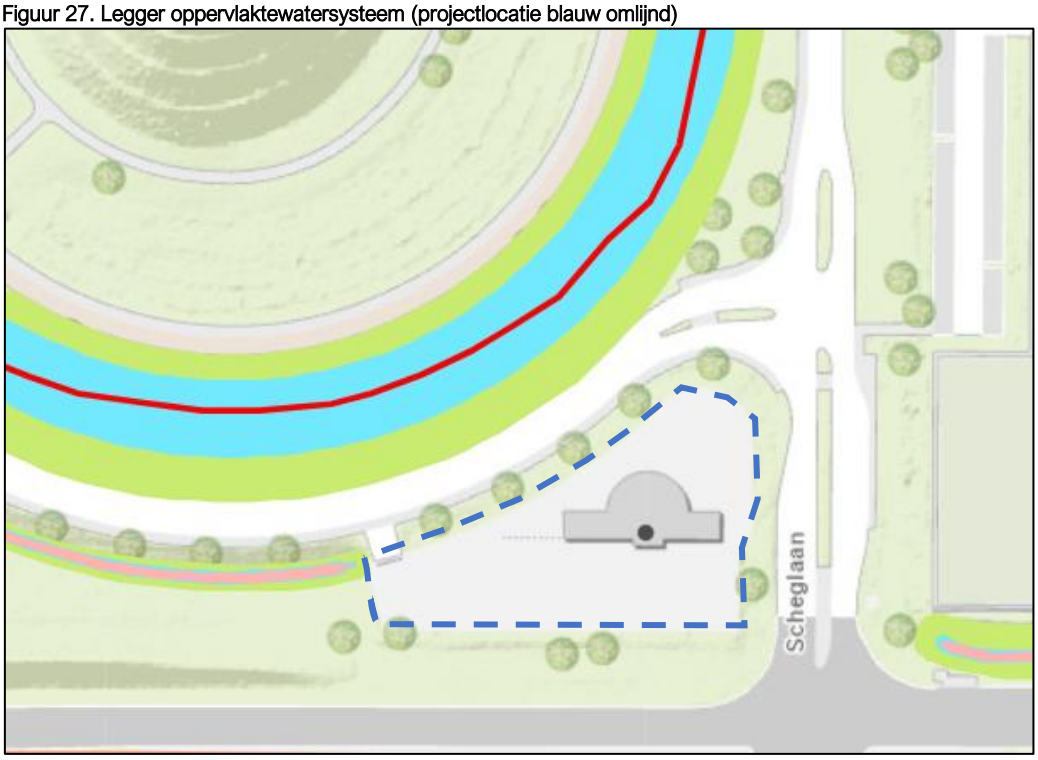
Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur verharde oppervlakten aan te brengen met een totale oppervlakte van meer dan 500 m^2, waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt gebracht op het oppervlaktewater lichaam (artikel 3.2 van de Keur).

Beschermde gebieden

Legger oppervlaktewatersystemen

De projectlocatie ligt niet binnen (de beschermingszone van) een watergang, zie onderstaand figuur.

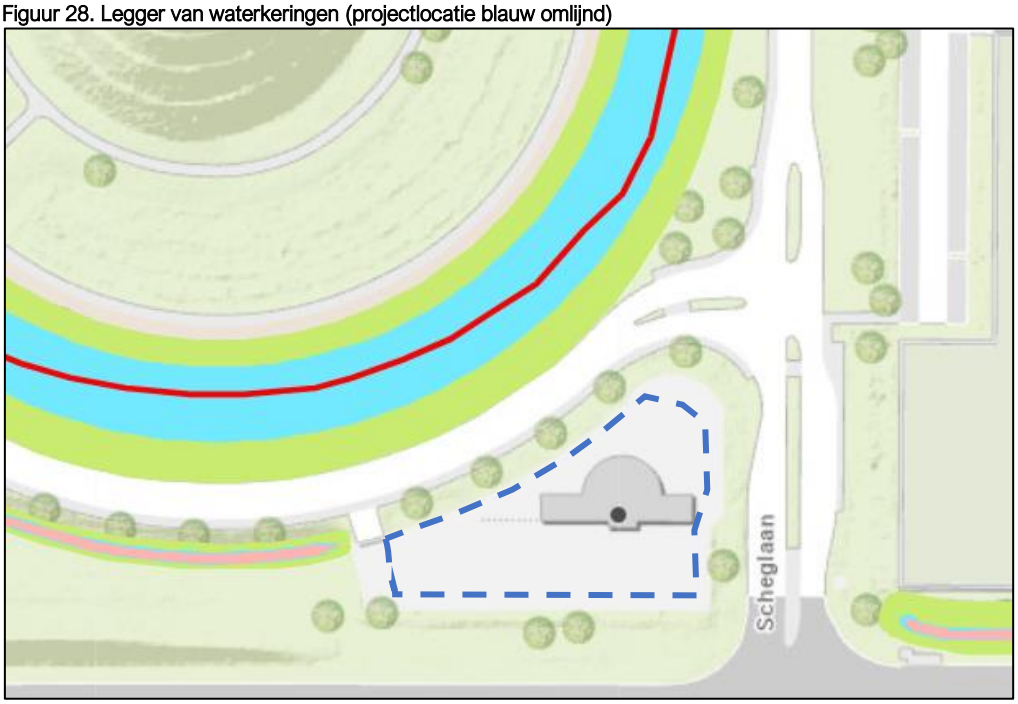
Figuur 27. Legger oppervlaktewatersysteem (projectlocatie blauw omlijnd)



Legger van waterkeringen

De projectlocatie is niet gelegen binnen (de beschermingszone van) een waterkering.

Figuur 28. Legger van waterkeringen (projectlocatie blauw omlijnd)



Voor het onderdeel beschermde gebieden ontstaan op voorhand geen belemmeringen.

Riolering
De wijk Rokkeveen is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Bij een gescheiden rioolstelsel wordt het regenwater van verharde oppervlakken via het schoonwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt via het vuilwaterriool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De beoogde ontwikkeling zal worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw en herbouw wordt het huishoudelijk afvalwater gescheiden van het regenwater, waardoor ook nieuwe verharde oppervlakken zijn afgekoppeld. Op deze manier wordt zowel uitvoering gegeven aan landelijk beleid als het beleid van waterbeheer.

4.15.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.16 WINDHINDER

4.16.1 Algemeen

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik wordt gemaakt van het beslismodel in de NEN8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windhinderonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een nokhoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht.

4.16.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een windhinder onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Windsafe. De rapportage ‘CFD Windklimaat onderzoek Ontwikkeling Rokkeveen’ van 14 december 2021 is opgenomen in bijlage 7 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

De projectlocatie is gelegen aan de Natuursteenlaan en de Scheglaan en langs de N470. Langs de twee lanen lopen zowel wandel- als fietspaden. Alle paden in en rond de projectlocatie hebben een doorloopfunctie. Op basis van de resultaten van het windhinder onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Windhinder
Bij de zuidoosthoek van het gebouw treedt een klein gebied met windhinder op. Gezien de grootte en ligging zal het effect op wandelaars klein zijn. Een mogelijkheid om dit te voorkomen is om aan de zuidzijde van het parkeerterrein bomen te plaatsen.

Windgevaar
Alle paden rondom de projectlocatie zijn vrij van de categorie 'gevaarlijk'. Hiermee kan geteld worden dat de ontwikkeling geen windgevaar veroorzaakt.

4.16.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie, geadviseerd wordt om aan de zuidzijde van het parkeerterrein bomen te plaatsen.

4.17 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.17.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.17.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningbouw. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie en m.e.r.-beoordelingsbesluit

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met de vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 11 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Door de initiatiefnemer wordt een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden en geadresseerden binnen een straal van 300 meter van de projectlocatie.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel om woningbouw te realiseren. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Hieruit volgt dat er geen belemmeringen ontstaan voor de realisatie van de beoogde woontoren.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.