Gemeente Zoetermeer

‘‘2e Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.”

Vast te stellen



Gemeente Zoetermee

‘‘2e Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.”

Vast te stellen

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)

werknummer: 620.102.20
datum: 25 juni 2021
bestand: J:\620\102\20\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	20 mei 2020
Voorontwerp	2 juli 2020
Ontwerp	26 februari 2021
Terinzagelegging	*19 maart 2021 tot en met 30 april 2021*
Definitief	

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **5**
1.1 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.2 Aanleiding planherziening 6
1.3 Huidige juridische planregelingen 6

Hoofdstuk2 Beleidskaders **11**
2.1 Rijksbeleid 11
2.1.1 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 11
2.2 Provinciaal beleid 11
2.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland 11
2.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland 12
2.2.3 Programma ruimte 14
2.2.4 Nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking 15
2.3 Regionaal beleid 15
2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) 15
2.3.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 17
2.3.3 Hoogheemraadschap van Rijnland 18
2.4 Gemeentelijk beleid 19
2.4.1 Stadsvisie 2030 19
2.4.2 Woonvisie Zoetermeer, samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt (2015) 20
2.4.3 Woningbouwprogramma Zoetermeer (2017) 21
2.4.4 Actieplan verkeersveiligheid 21
2.4.5 Actieplan Fiets 2014 21
2.4.6 De Groentrilogie: Groenkaart, Visie Biodiversiteit (2013) en Bomenbeleid (2011) 22
2.4.7 Programma Duurzaam Zoetermeer (2011) 22
2.4.8 De archeologie van Zoetermeer 23
2.4.9 Parkeerbeleid (2019) 23
2.4.10 Welstandsnota 2012 23

Hoofdstuk3 Bestaande situatie **25**
3.1 Ontstaansgeschiedenis 25
3.2 Cultuurhistorie en archeologie 27

Hoofdstuk4 Beschrijving plan **29**
4.1 Nieuwe ontwikkelingen 29
4.2 Verkeer en parkeren 33

Hoofdstuk5 Milieu en leefkwaliteit **39**
5.1 Strategische milieu-beoordeling 39
5.2 Geluidhinder 39
5.2.1 Kader 39
5.2.2 Onderzoek 39
5.2.3 Conclusie 40
5.3 Trillingshinder 41

5.3.1 Kader 41
5.3.2 Onderzoek 41
5.3.3 Conclusie 42
5.4 Bodemkwaliteit 42
5.4.1 Wettelijk kader 42
5.4.2 Wet bodembescherming 42
5.4.3 Situatie in het plangebied 42
5.4.4 Conclusies 42
5.5 Luchtkwaliteit 43
5.5.1 Luchtkwaliteitseisen 43
5.5.2 Luchtkwaliteitsonderzoek 43
5.5.3 Conclusies 44
5.6 Water 44
5.6.1 Watertoets 44
5.7 Bedrijven en milieuzonering 45
5.7.1 Begrip milieuzonering 45
5.7.2 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 45
5.7.3 Milieuzonering in het plan 46
5.7.4 Conclusie 46
5.8 Externe Veiligheid 46
5.8.1 Kader 46
5.8.2 Onderzoek 46
5.8.3 Conclusie 47
5.9 Natuurwaarden 47
5.9.1 Soorten 47
5.9.2 Gebieden 48
5.9.3 Natuurwaardenonderzoek 48

Hoofdstuk6 Juridische vormgeving 51
6.1 Inleidende regels 51
6.2 Bestemmingsregels 51
6.2.1 Flexibiliteitsregels 51
6.2.2 Gemengd - 1 51
6.3 Algemene regels 52
6.3.1 Antidubbeltelregel 52
6.3.2 Algemene afwijkingsregels 52
6.4 Overgangs- en slotregels 53
6.4.1 Overgangsrecht 53
6.4.2 Slotregel 53

Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid 55
7.1 Financiële uitvoerbaarheid 55
7.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro) 55
7.1.2 Financiële uitvoerbaarheid 55
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56
7.2.1 Informeren belanghebbenden/omwonenden 56
7.2.2 Wettelijk vooroverleg 56
7.2.3 Ontwerpfase 56

Hoofdstuk8 Handhaving 57

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Centraal in Zoetermeer is de wijk Palenstein gelegen. Deze wijk wordt de komende jaren flink vernieuwd. In het centrale deel van de wijk is voorzien in de sloop van (een deel van) de bestaande woningvoorraad en verschillende andere functies. De noodzaak van de herstructurering ligt in de leefbaarheid van de wijk. Daarnaast is de bestaande bebouwing verouderd. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe mix aan doelgroepen en type woningen gerealiseerd. Het aandeel sociaal wordt aangepast en er is minder sprake van hoogbouw.

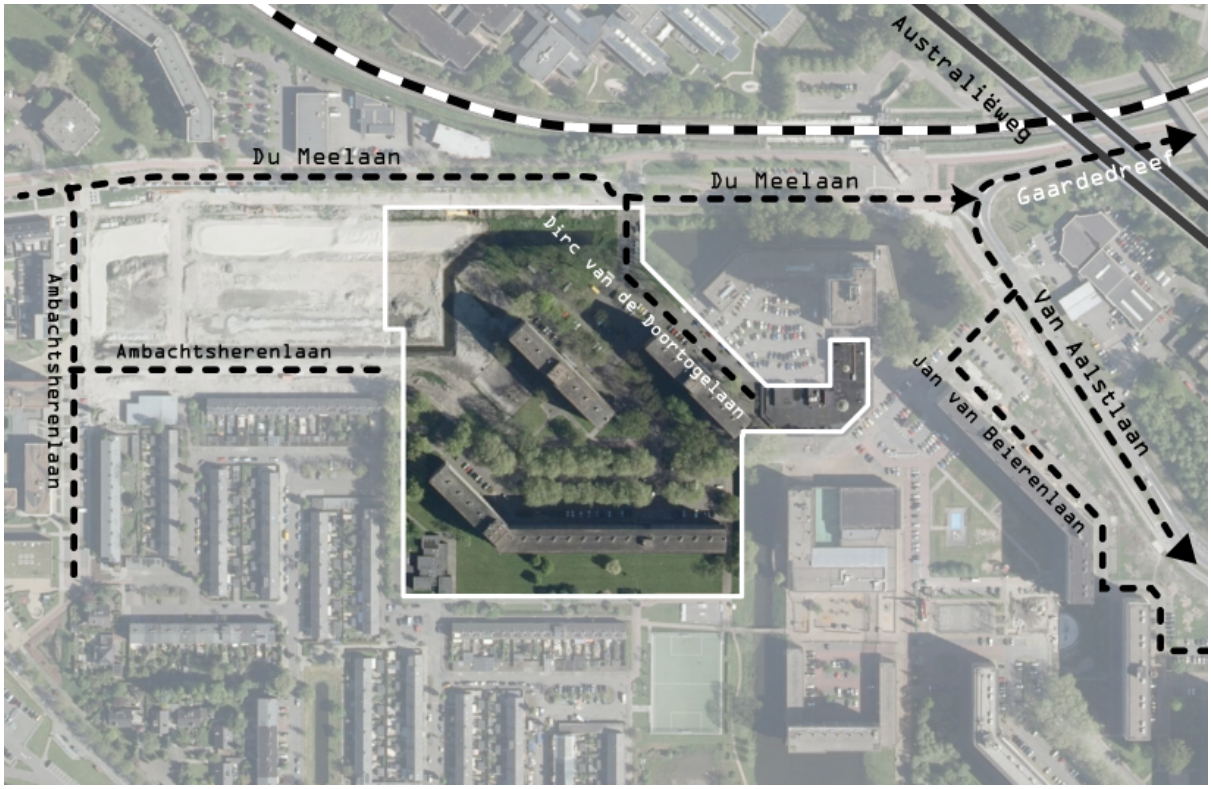
In afbeelding 1.1. is de ligging van de wijk Palenstein (witte lijn) en het plangebied (rode gebied) in Zoetermeer weergegeven.



Afbeelding 1.1.: Ligging plangebied in Zoetermeer

Het plangebied ligt aan de Dirc van Doortogelaan en het Croesinckplein. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- De Du Meelaand aan de noordzijde;
- Het Croesinkplein en diverse voorzieningen aan het Rakkersveld aan de westzijde;
- Bestaande woonbebouwing en trapveldje aan de zuidzijde;
- Bestaande woonbebouwing en braakliggend terrein aan de oostzijde;



Afbeelding 1.2.: Begrenzing plangebied

1.2 Aanleiding planherziening

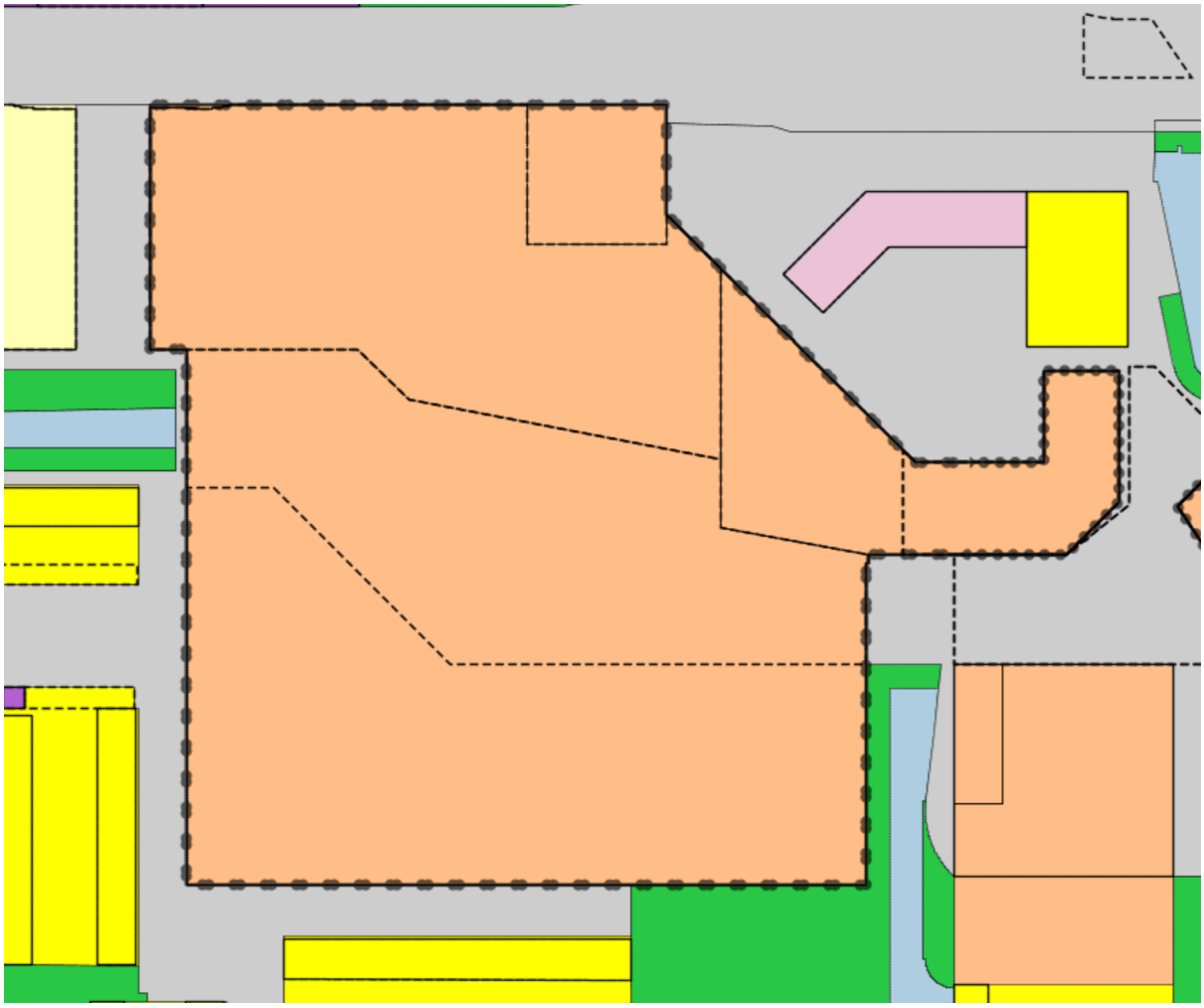
Met voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van 323 woningen in woonblokken die in hoogte variëren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het reeds toegestaan om woningen te realiseren in het plangebied. Het toegestane aantal woningen en de toegestane bouwhoogte zijn echter, op enkele plaatsen, niet toereikend. Om deze reden wordt het vigerende bestemmingsplan herzien en worden het maximaal aantal woningen en de bouwhoogte, ter plaatste van deelgebied G, verhoogd.

1.3 Huidige juridische planregelingen

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende ruimtelijke plannen:

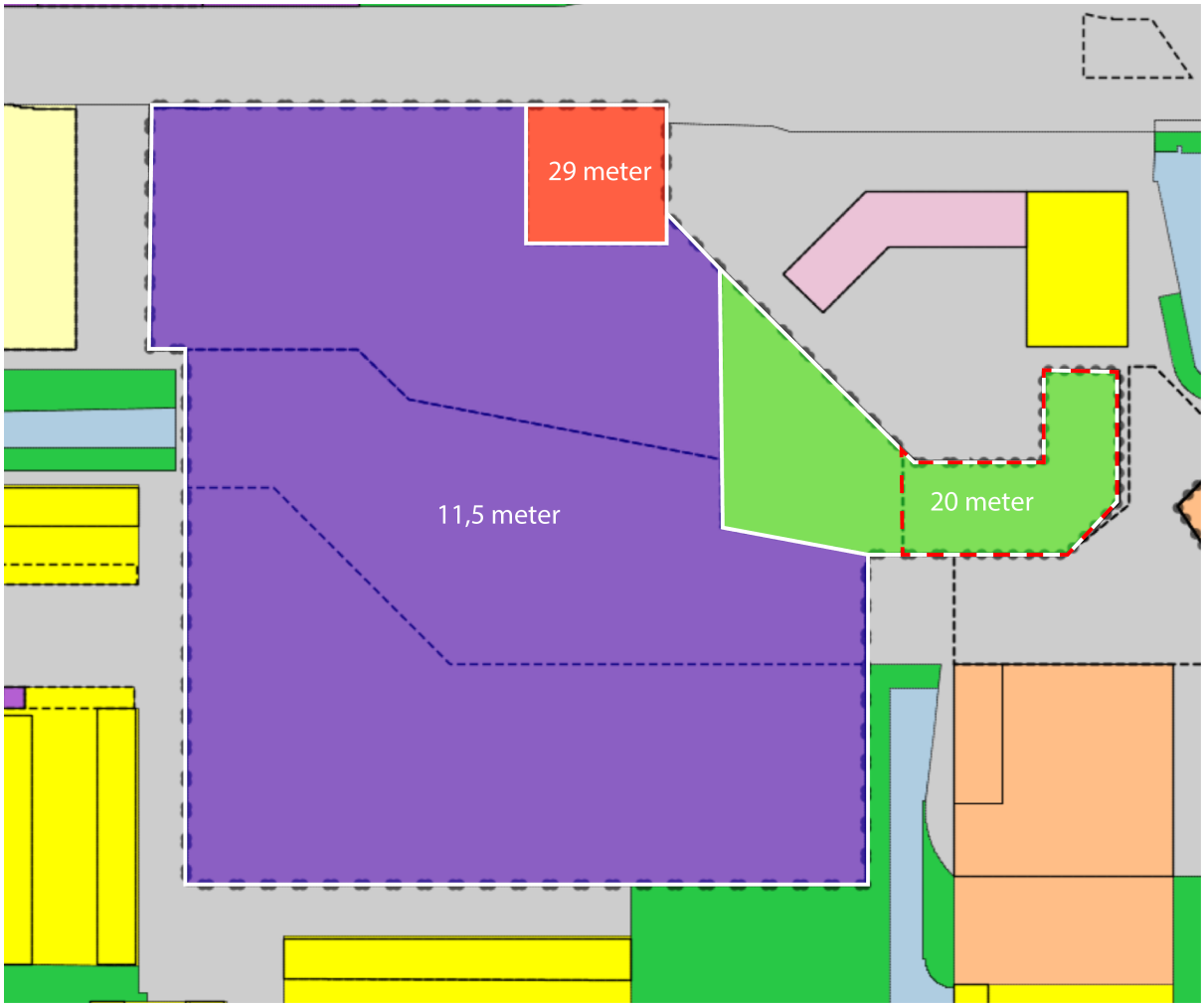
Bestemmingsplan Palenstein

In 2013 is voor de wijk Palenstein een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit plan maakt enerzijds de herstructering van de wijk mogelijk en anderzijds voorziet dit bestemmingsplan in de actualisering van de voorgaande bestemmingsregelingen. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Palenstein' ter hoogte van voorliggend plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Palenstein' ter hoogte van het plangebied.

In dit bestemmingsplan is aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Gemengd - 1' toegekend. De gehele bestemming is voorzien van een bouwvlak. Het plangebied kent verschillende toegestane bouwhoogtes. In afbeelding 1.4 zijn deze bouwhoogtes middels verschillende kleuren aangeduid.



Afbeelding 1.4: verduidelijking verschillende bouwhoogtes bestemmingsplan 'Palenstein'.

In het paarse gedeelte is een bouwhoogte van 11,5 meter toegestaan. In het oostelijke, groene gedeelte mag tot 20 meter hoog gebouwd worden. In het rode gedeelte mag het hoogst gebouwd worden, namelijk 29 meter. Binnen het plangebied mogen maximaal 236 woningen worden gerealiseerd.

Ten slotte kent het plangebied ter plaatse van de rode stippellijn nog de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'horeca'. In dit deel van het plangebied is horeca en detailhandel, onder bepaalde voorwaarden en met een maximale categorie, toegestaan.

'Partiële herzieining Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.'

Ter plaatse van voorliggend plangebied, en voor de gronden die hier oostelijk van zijn gelegen, is het vigerende bestemmingsplan 'Palenstein' gedeeltelijk herzien.

Bij de uitwerking van het voorontwerp van een nieuw winkelcentrum gecombineerd met woningen en de gesprekken met de bestaande huurders van het winkelcentrum over de huurcontracten op de nieuwe locatie, is een aantal noodzakelijke wijzigingen van de plannen naar voren gekomen.

Uit het onderzoek naar de haalbaarheid kwam naar voren, dat de levensvatbaarheid van buurtwinkelcentra sterk onder druk staat. De kleine buurtwinkels zijn op termijn niet levensvatbaar en zonder toevoeging van een tweede andersoortige supermarkt heeft een klein buurtwinkelcentrum met één supermarkt geen toekomst.

Voor wat betreft de grondgebonden woningen geldt dat tijdens het maken van het ontwerp, waarbij in

detail naar de omgeving werd gekeken, is gebleken dat grondgebonden woningen nodig zijn om een gebouw met een levendige plint te kunnen maken.

Bij de uitwerking van de plannen voor het winkelcentrum 'Croesinckplein' en de nieuwe woningen ter plaatse van de J. van Beierenlaan is gebleken dat de regels van de bestemming 'Gemengd - 1' van het bestemmingsplan geen ruimte bieden om te voorzien in enkele nieuwe inzichten:

1. De beperking van maximaal 1 supermarkt in het winkelcentrum dient te vervallen zodat, binnen de maximaal toegestane 3.500 m^2 bvo, meer dan één supermarkt kan worden gerealiseerd.
2. De bouw van zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogelijk maken, bijvoorbeeld ter plaatse van de J. van Beierenlaan, in plaats van uitsluitend nieuwe appartementen.
3. Door de gefaseerde ontwikkeling zal de periode, waarin de oude en nieuwe voorzieningen naast elkaar bestaan, mogelijk langer zijn dan de toegestane één jaar. In verband hiermee dient de mogelijkheid te worden opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van deze termijn, zodat de periode waarin de oude en de nieuwe voorzieningen naast elkaar mogen bestaan kan worden verlengd tot maximaal twee jaar.

Door middel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Palenstein', zijn de regels van de bestemming 'Gemengd - 1' gedeeltelijk gewijzigd, zodat deze nieuwe inzichten kunnen worden gefaciliteerd. Alle overige regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn ongewijzigd van kracht gebleven.

Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan om maximaal 236 woningen te realiseren. Het voornemen bestaat echter om 323 woningen te realiseren. Dit zijn 87 woningen meer dan op basis van het vigerende bestemmingsplan direct zijn toegestaan.

Daarnaast kent het plangebied in de vigerende situatie verschillende bouwhoogtes, zie afbeelding 1.4. De beoogde volumes zijn niet volledig passend binnen deze voorgeschreven bouwhoogtes.

Om te kunnen voorzien in de ontwikkeling, en daarmee meer woningen én hogere volumes toe te staan, is voorgenomen herziening opgesteld.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuuren Ruimte (2012)

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

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

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Doorwerking plangebied

De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gemeenten en provincies zijn namelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Kortheidshalve wordt verwezen naar de motivering zoals opgenomen in paragraaf 2.2.4.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk

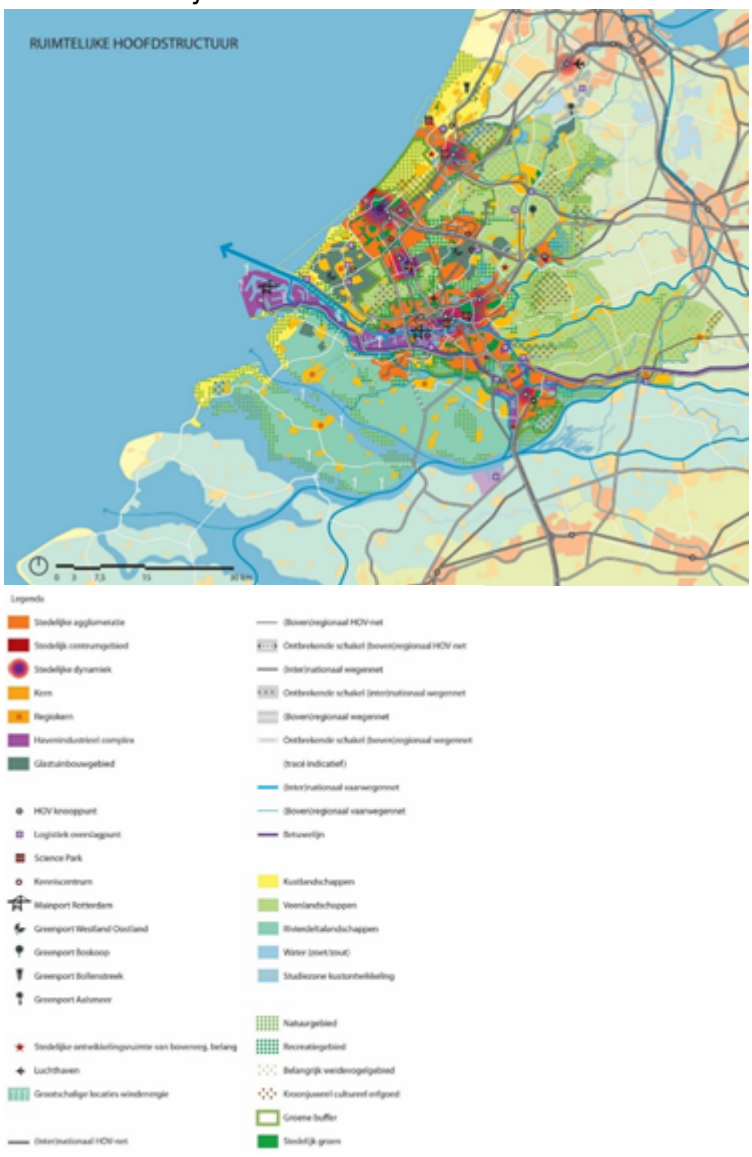
hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

2.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de *ruimtelijke hoofdstructuur*;
- De ontwikkelrichting van het *omgevingsbeleid*: ambities en sturing
- Een beschrijving van de *omgevingskwaliteit* van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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

1. Naar een klimaatbestendige delta

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Laag van de ondergrond

In de laag van de ondergrond is het plangebied deels aangeduid als 'bijzonder reliëf en aardkundige waarden' en deels als ' . Richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

en

- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in drastische ingrepen in de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap. In het plangebied bestaan geen archeologische waarden. Voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de richtpunten behorend bij de laag van de ondergrond.

Laag van de stedelijke occupatie

In de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet 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.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van verschillende blokken met woningen. De bouwblokken variëren in hoogte. Op één locatie is de bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan niet toereikend en daarvoor dient de bouwhoogte middels deze herziening te worden verhoogd. Dit verschil in bouwhoogte is beperkt en wordt daarmee aanvaardbaar geacht voor de omgeving.

Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met richtpunten uit de laag van de stedelijke occupatie.

Voor Zoetermeer is geen gebiedsprofiel vastgesteld. Hieraan kan en hoeft dan ook niet getoetst te worden.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

- Ruimte en verstedelijking: zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Wonen: bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
- Bereikbaarheid: bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een gevarieerd programma in een gebied waar momenteel sprake is van een verouderde woningvoorraad en een aangetaste leefbaarheid. Daarnaast ligt het gebied op zeer korte afstand van een Randstadrailstation. Hierdoor is het goed bereikbaar en kennen toekomstige bewoners een keuze tussen verschillende modaliteiten. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gevarieerd en goed bereikbaar woonmilieu op een onderbenutte locatie en is daarmee in lijn met de provinciale beleidskeuzes.

2.2.3 Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

In het Programma ruimte worden geen specifieke uitspraken gedaan over het plangebied.

2.2.4 Nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 323 woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn 236 woningen toegestaan. In de huidige situatie zijn echter circa 360 woningen in het plangebied gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het feitelijk aanwezige aantal woningen dus af.

De reden tot de herstructurering zit hem in de leefbaarheid van de wijk. Op dit moment is er in het plangebied teveel sprake van sociale huur in de vorm van hoogbouw. Om deze reden wordt de bestaande woonbebouwing gesloopt en worden nieuwe woningen gerealiseerd in een meer gevarieerd aanbod en een mix van doelgroepen. Het aandeel sociaal wordt aangepast. Hierdoor sluit het toekomstige aanbod beter aan bij de vraag.

Daarnaast voldoen de huidige woningen niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Vanuit kwalitatief oogpunt is voorgenomen ontwikkeling daarmee gewenst. De huidige woningen voldaan bovendien ook niet aan de huidige duurzaamheidseisen en met voorgenomen ontwikkeling kan een duurzaamheidsslag worden gemaakt.

Voorgenomen ontwikkeling voldoet dus in kwantitatief en kwalitatief oogpunt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De herontwikkeling is in lijn met het provinciale omgevingsbeleid. Daarnaast wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP)

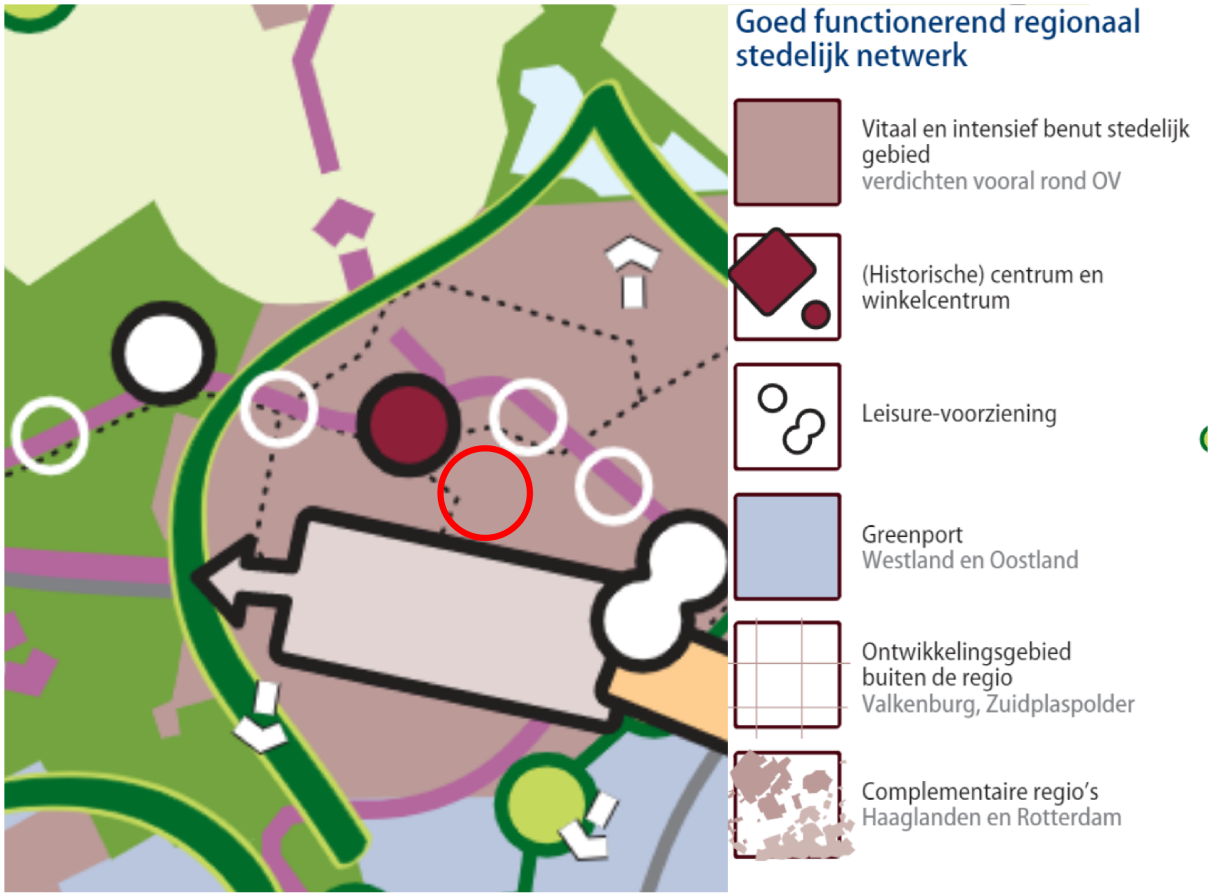
Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) is in 2008 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden. Het RSP is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden;
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

Voor de verschillende beleidssectoren worden de gemeentelijke programma's gemonitord en periodiek binnen Haaglanden op elkaar afgestemd. Dit geldt men name voor kantoren, bedrijventerreinen, leisure voorzieningen en detailhandel.

Op kaart 1 'Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030' van het RSP is het plangebied aangewezen als "Vitaal en intensief benut stedelijk gebied" (figuur 7). In de "De top 7 Haaglanden 2020" is het plangebied aangeduid als "Herstructureren en intensiever gebruik van stedelijke wijken'. Dit betekent dat de aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering zoveel mogelijk dienen te worden benut. Hierbij moeten karakter- en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten worden gehandhaafd en de aanwezige cultuurhistorische waarden in acht worden genomen. Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'herstructurering en intensieve gebruik van woonwijken', zie afbeelding 2.4.



Afbeelding 2.3.: uitsnede RSP, het plangebied is in het rood aangegeven.



Afbeelding 2.4.: uitsnede RSP

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een de herstructurering van de wijk Palenstein. De leefbaarheid in de wijk staat onder druk en de woningen zijn verouderd. Met voorgenomen herstructurering wordt het stedelijk gebied beter benut en wordt de leefbaarheid verbeterd. Voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met het regio beleid van de regio Haaglanden.

2.3.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De woonvisie woningmarktregio Haaglanden is een regionale woonvisie die richtinggevend is voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid. Het belangrijkste doel van de woonvisie is het samen verder versterkten van de woningmarktregio Haaglanden. Dit vraagt om goed afgestemd woonbeleid zodat gemeenten elkaar qua lokale woonagende aanvullen in plaats van beconcurreren. Daarnaast beoogt de visie ook een stimulerende uitwerking te hebben op alle bij de wonen in Haaglanden betrokken partijen.

In de visie geschetste nieuwe werkelijkheid van de woningmarkt worden nieuwe uitdagingen en opgaven geschetst. De belangrijkste uitdagingen en opgaven zijn:

- De spanning in de regio tussen een oplopende vraag naar woningen en de schaars aanwezige

ruimte vraagt om een uitgekiende aanpak.
- Het goed houden en versterken van het woon- en vestigingsklimaat in de regio.
- Een goede ligging en bereikbaarheid is in de toekomst essentieel.
- Het op een adequate manier inspelen op bevolkingsontwikkeling in de regio, alsook op de specifieke woonwensen van verschillende soorten huishoudens.
- Het, zowel curatief als preventief, komen tot noodzakelijke vernieuwingen in wijken binnen de regio waar fysieke en sociale problemen spelen.

Voorgenomen ontwikkeling komt deels voort uit een verandering in de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Daarnaast staat de leefbaahrheid in de wijk onder druk. Om deze reden wordt de wijk de komende jaren geherstructureerd. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan diverse uitdagingen en opgaven die benoemd zijn in de regionale woonvisie en is in lijn met dit beleid.

2.3.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen de beheersgrenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

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

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

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2020

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Hierbij kan gedacht worden aan handelingen in of nabij:
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden,

Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. Deze Keur is na een grootschalige dereguleringsslag tot stand gekomen. In deze keur is met de gangbare manier van reguliering gebroken en gaat uit van een ja, tenzij benadering. In beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van

een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Waterplan Zoetermeer

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan wordt in paragraaf 2.4.14 Waterplan Zoetermeer (2002) nader toegelicht.

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de situatie omtrent het aspect water.

2.4 Gemeentelijk beleid

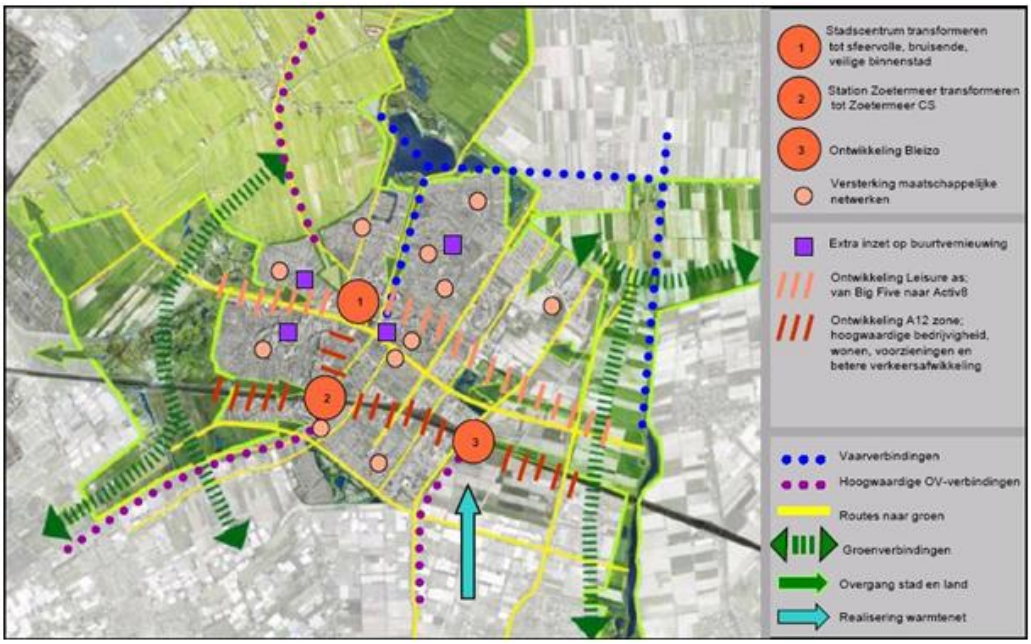
2.4.1 Stadsvisie 2030

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

Een belangrijk onderdeel vanuit de Stadsvisie is het afstemmen van de aard en omvang van woningbouw op de woningbehoefte, alsmede het vast blijven houden aan een groene, stedelijke woonomgeving en een dynamisch volwaardig stedelijk centrum. Daarnaast blijkt uit de visie dat in Palenstein ingezet wordt op buurtvernieuwing.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een gevarieerd programma dat beter aansluit op de behoefte van deze tijd en bijdraagt aan verbetering van de leefbaarheid in de wijk. Er worden eengezinswoningen én appartementen gerealiseerd. Hierbij is voorzien in minder hoogbouw en een kleiner aandeel sociaal dan in de huidige

situatie. Daarnaast worden de woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke stadsvisie.



Afbeelding 2.3.: Kaart uit de Stadsvisie 2030

2.4.2 Woonvisie Zoetermeer, samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt (2015)

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

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

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

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij verschillende ambities die door de gemeente zijn gesteld.

Het programma bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van type woningen in verschillende prijsklassen en sectoren. De woningen zijn gericht op verschillende doelgroepen. Bovendien wordt een deel van de woningen in het sociale segment gerealiseerd. Met het toevoegen van kwalitatief hoogwaardie sociale huurappartementen wordt ingespeeld op de behoefte en wordt doorstroming geambieerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

2.4.3 Woningbouwprogramma Zoetermeer (2017)

Op 13 februai 2017 heeft de gemeenteraad de Woningbouwagenda Zoetermeer vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht geven "invulling te geven aan een woningbouwprogrammering voor nieuwbouw/transformatie, uitgesplitst naar productsegmenten, doelgroepen en type woonmilieus".

In het woningbouwprogramma wordt inzicht geboden in de wenselijke verdeling van de nieuwbouwproductie naar eigendom, woningtypen, en prijsklassen. Daarnaast wordt inzicht gegeven od de gestelde ambitie, van 10.000 tot 16.000 woningen, binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast en waar welke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Ten slotte is nog aandacht besteed aan de gemeentelijke rol in deze opgave. Dit woningbouwprogramma is een doorvertaling van de gemeentelijke woonvisie.

In het woningbouwprogramma is de herstructurering van het plangebied opgenomen. Met de ontwikkeling van een gevarieerd woningaanbod in verschillende segmenten wordt voorzien in woningaanbod voor verschillende doelgroepen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwprogramma.

2.4.4 Actieplan verkeersveiligheid

Zoetermeer heeft haar sporen in verkeersveiligheid in de afgelopen decennia verdiend. Met name door de invoering van het concept "duurzaam veilig wegverkeer" is in de afgelopen 20 jaar veel bereikt. Zoetermeer heeft zich lange tijd kunnen profileren als één van de meest verkeersveilige steden van Nederland. Het aantal geregistreerde ongevallen en verkeersslachtoffers is sterk gedaald.

De verkeersveiligheid vraagt nog relatief meer inspanning van alle daarbij betrokken partijen. Zowel infrastructuur als het gedrag zijn oorzaak van het ontstaan van ongevallen. De eigen verantwoordelijkheid van de weggebruiker speelt, naast die van de gemeente als wegbeheerder, een belangrijke rol om ook in de toekomst de dalende lijn in de verkeersonveiligheid te kunnen continueren. Het Actieplan Verkeersveiligheid 2013 beoogt om met concrete projecten invulling te geven aan het verder verbeteren van de verkeersveiligheid.

Conclusie

De wegen in het plangebied worden aangelegd conform het concept 'duurzaam veilig'.

2.4.5 Actieplan Fiets 2014

Zoetermeer kent een fijnmazig uitgebouwd fietsroutenetwerk. De gekozen stedenbouwkundige opzet van de stad zorgt voor een solitair, vrijliggend en barrièrevrij fietsnetwerk en daardoor een voor fietsers snelle, verkeersveilige en comfortabele bereikbaarheid van de voorzieningen, winkel- en werkgebieden, onderwijslocaties en woonwijken onderling. Desondanks bestaan er nog diverse hindernissen die de gemeente graag wegneemt.

Met het Actieplan Fiets wil Zoetermeer de bewuste keuzemogelijkheden voor de verschillende vervoerswijzen vergroten door de laatste hindernissen weg te nemen en het fietsgebruik onder zowel bestaande als nieuwe inwoners en bezoekers verder stimuleren. De fietspaden aan de randen van het plangebied maken integraal onderdeel uit van het netwerk van fietspaden in de stad.

Conclusie

Het Actieplan Fiets 2014 heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

2.4.6 De Groentrilogie: Groenkaart, Visie Biodiversiteit (2013) en Bomenbeleid (2011)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Het plangebied is voornamelijk aangewezen als Stadsgroen, grotendeels laag dynamisch.

Stadsgroen bestaat uit het groen op stadsniveau. Bij ontwikkelingen wordt in eerste instantie gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten.

Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten. Zoetermeer wil één van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak. Dit leidt tot een tweesporen benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Spoor 2 richt zich op participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer.

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. Gestreefd wordt naar het realiseren van een boomwaardige standplaats, waarbij de boom zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte heeft om uit te groeien. In de visie Biodiversiteit zijn uitgangspunten genoemd waar bij het ontwikkelen van een duurzame bomenstructuur rekening mee dient te worden gehouden. De Groenkaart geeft de bomenstructuur aan voor het vervangen van bomen.

Conclusie

In de Groenkaart is het plangebied aangeduid als 'Hoogdynamisch stadsgroen'. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ook ruimte gereserveerd voor een groene inpassing. In paragraaf 4.1 is hier meer aandacht aan besteed.

2.4.7 Programma Duurzaam Zoetermeer (2011)

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

- een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder voor (< 65 dB(A)), zijn de woonwijken rustig (<55 dB(A)) en is de luchtkwaliteit 20% beter dan de huidige EU norm;
- Zoetermeer is in 2030 CO_2-neutraal;
- een natuurlijk Zoetermeer: in 2030 is Zoetermeer nog steeds een gemeente met ruimte voor veel in het wild levende plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht dat het aantal bijzondere soorten minimaal gelijk is gebleven aan dat van 2007;

- een innovatief Zoetermeer: stimuleren van innovaties die kunnen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling.

Conclusie

De planontwikkeling zal voldoen aan bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen.

2.4.8 De archeologie van Zoetermeer

In deze rapportage zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente Zoetermeer opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde kent. Voorgenomen ontwikkeling past dan ook in het beleid omtrent archeologie van de gemeente Zoetermeer.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologische waarden.

2.4.9 Parkeerbeleid (2019)

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de nieuwe nota Parkeerbeleid Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld.

Nota Parkeerbeleid Zoetermeer

De actualisatie van het bestaande parkeerbeleid was nodig omdat het vigerende parkeerbeleid uit 2012 op een aantal onderdelen niet meer past bij de huidige visie en ambitie van de stad. Het is met name gewenst om het parkeerbeleidskader meer doelgroepgericht en meer gebiedsspecifiek te maken. Differentiatie naar doelgroepen en gebieden biedt de stad meer mogelijkheden voor gericht maatwerk bij het vaststellen van de parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen.

Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels

In de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. Bij de parkeernormen is veelal sprake van een bandbreedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de bandbreedte het meest geschikt is. De parkeernormen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. Het parkeernormenbeleid van de gemeente Zoetermeer is dan ook bedoeld om parkeeroverlast door nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Er zijn echter altijd situaties die enige flexibiliteit vragen in de toepassing van de parkeernormen. Hiertoe bevat de nota uitvoeringsregels welke kunnen worden toegepast. De parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Indien nader onderbouwd, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat parkeercapaciteit zoveel mogelijk binnen de ontwikkelkavel (op eigen terrein) moet worden aangelegd. Als dat in alle redelijkheid en billijkheid niet lukt, dan kan gekeken worden of de gemeente binnen de kaders van de overige beleidsuitgangspunten de restvraag aan parkeerplaatsen in het openbare gebied kan realiseren.

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019 en dienen als uitgangspunt voor de benodigde parkeerbehoefte. In paragraaf 4.2 wordt aandacht besteed aan parkeren in het plan.

2.4.10 Welstandsnota 2012

Op 20 april 2012 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. Hierin is, aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen, het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid.

Uit de welstandsnota blijkt dat het plangebied valt onder het reguliere welstandsbeleid en dat het valt

onder het gebied 'woonwijk'.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het voorliggende bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Palenstein verrees ten noorden van de oude dorpskern in de Palensteinse Polder. De toestemming om dit natte gebied in te polderen en droog te maken werd in 1759 verleend. Eind 1762 was het karwei geklaard. De polder is genoemd naar het woonhuis van de ambachtsheer, het Huis te Palenstein dat aan de Dorpsstraat stond. De ambachtsheer had de droogmaking van de polder voor tweederde gefinancierd. Van oorsprong werd het poldergebied gekenmerkt door de rechte lijnen, de vele sloten en lintbebouwing. Bij de bouw van de wijk Palenstein zijn, zoals vaak gebeurde bij de naoorlogse bouw, de cultuurhistorische elementen verloren gegaan.

In 1962 besluit de Tweede Kamer dat Zoetermeer moet groeien om zo het woningtekort in Den Haag op te vangen. Het Structuurplan Groot Zoetermeer, waarin het hele groeiproces in vastgelegd is, wordt in 1968 vastgesteld. Het uitgangspunt in dat Structuurplan was een compacte stad bestaande uit vier wijken om het centrum heen.

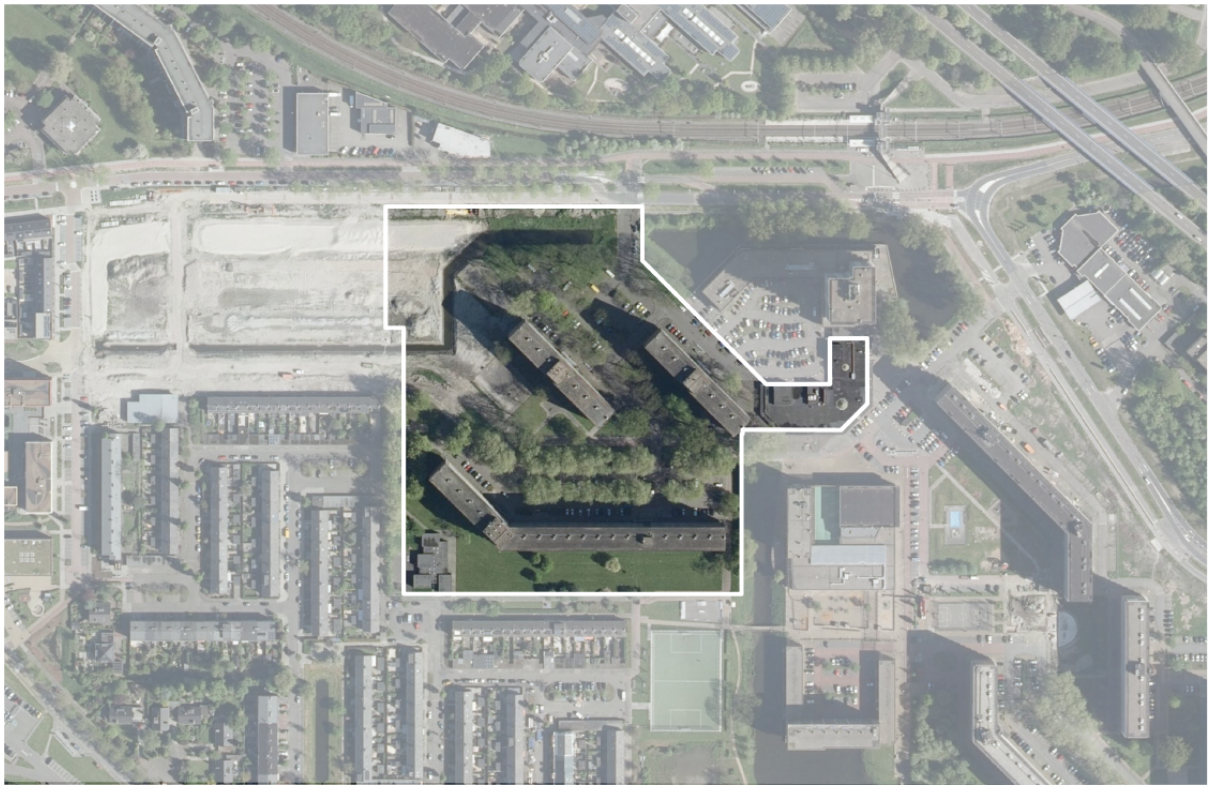
Het eerste kwadrant bestaat uit de wijken Dorp, Palenstein en Driemanspolder. Het plan is geënt op het functionalisme dat zich baseert op het principe van een scheiding van de functies wonen, werken, winkelen en recreatie en een concentratie van de wijkvoorzieningen.

Een stelsel van hoofdwegen in de vorm van een H-structuur ontsluit de wijken voor autoverkeer en geeft tevens aansluiting op de wegen naar Den Haag, Leiden, Delft en Rotterdam. Met deze wegen werd beoogd de wijken te vrijwaren van doorgaand verkeer. Erlangs werden zones met niet-woonbestemmingen geprojecteerd. Door de aanleg van de Zoetermeerlijn (de huidige RandstadRail) vanaf 1972 is Zoetermeer via het spoor rechtstreeks verbonden met Den Haag en zijn de wijken ook onderling bereikbaar. De lijn was oorspronkelijk als lus rondom het stadscentrum gedacht, maar door de lus om te klappen kon ook het stadscentrum zelf worden aangedaan. Zo ontstond een duidelijke structuur conform het stedenbouwkundige uitgangspunt dat de autowegen buitenom lopen en het openbaar vervoer binnendoor, die nog steeds goed herkenbaar is.

In Palenstein werd in maart 1966 de allereerste paal geslagen voor de uitbreiding van Zoetermeer. In de wijk komen de algemene ideeën uit de jaren zestig duidelijk tot uitdrukking: rationalisatie en schaalvergroting als gevolg van de vraag hoe grote groepen mensen op verantwoorde wijze te huisvesten. Een vraag die al voor de Tweede Wereldoorlog speelde. Vooral de jaren zestig zijn het tijdperk van de grootschaligheid.

Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is in het plangebied een drietal galerijflats gelegen. Deze flats bestaan uit 11 bouwlagen en dateren uit de jaren '70. Deze flats worden binnen afzienbare tijd gesloopt. In het oostelijk deel van het plangebied is een winkelcentrum gevestigd waarin verschillende vormen van detailhandel zijn gerealiseerd. De openbare ruimte tussen de bebouwing in, is ingericht als groen- en parkeervoorziening. In het westelijk deelgebied is de galerijflat, die daar stond, reeds gesloopt. Deze gronden zijn momenteel braakliggend. In afbeelding 3.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven. In de afbeeldingen 3.2 en 3.3 zijn een straatbeeld en een vogelvlucht weergegeven.



3.1: Huidige situatie plangebied.



3.2: Straatbeeld van de huidige situatie, gezien vanaf de Du Meelaan (bron: Google Earth)



3.3: Vogelvlucht van het plangebied, gezien vanaf het zuidoosten (bron: Google Earth)

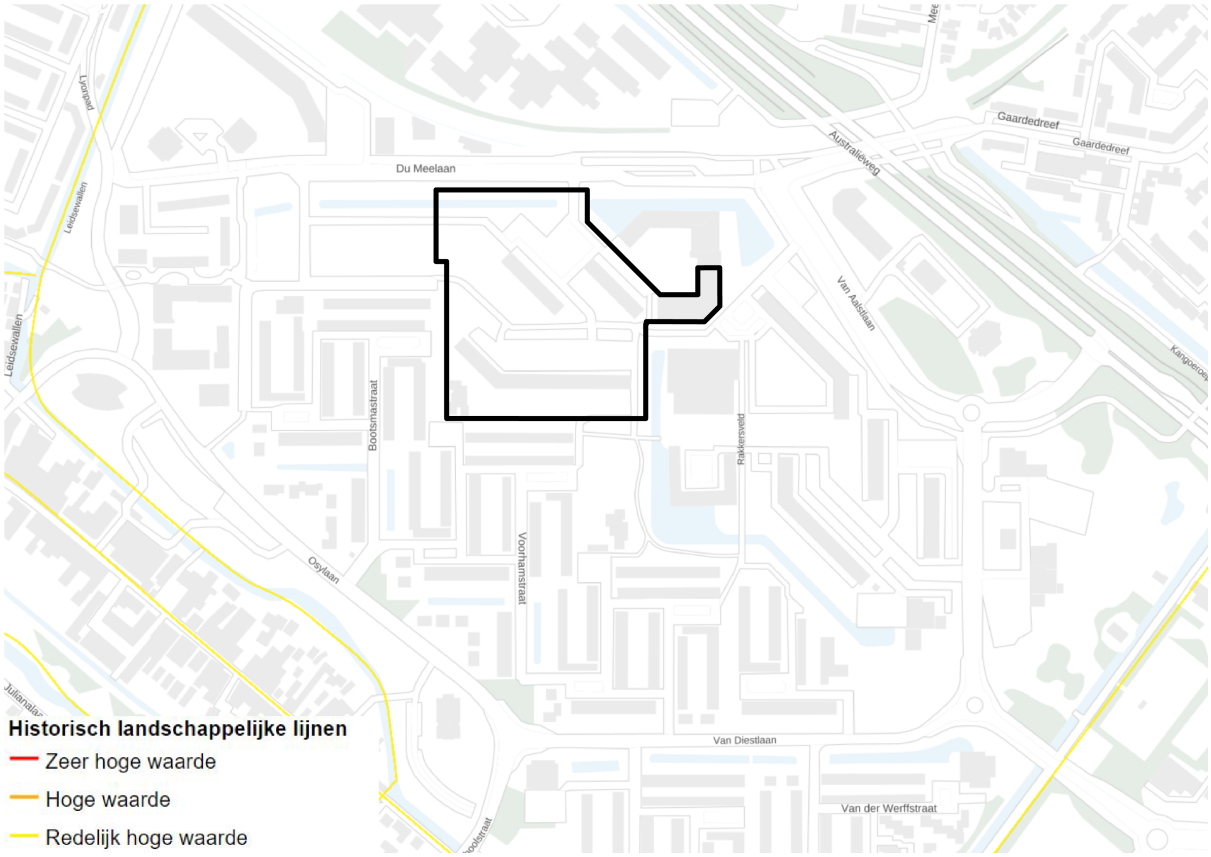
3.2 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan 'Palenstein' is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is geen vervolgonderzoek geadviseerd. In het vigerende bestemmingsplan is dan ook geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologie opgenomen. Met voorgenomen ontwikkeling worden geen archeologische resten verstoord. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden kent. Ook in de directe omgeving van het plangebied liggen geen cultuurhistorische waarden. Ten westen van het plangebied zijn echter wel diverse historisch landschappelijke lijnen gelegen met verschillende waardes. Voorgenomen ontwikkeling tast dan ook geen cultuurhistorische waarden aan.

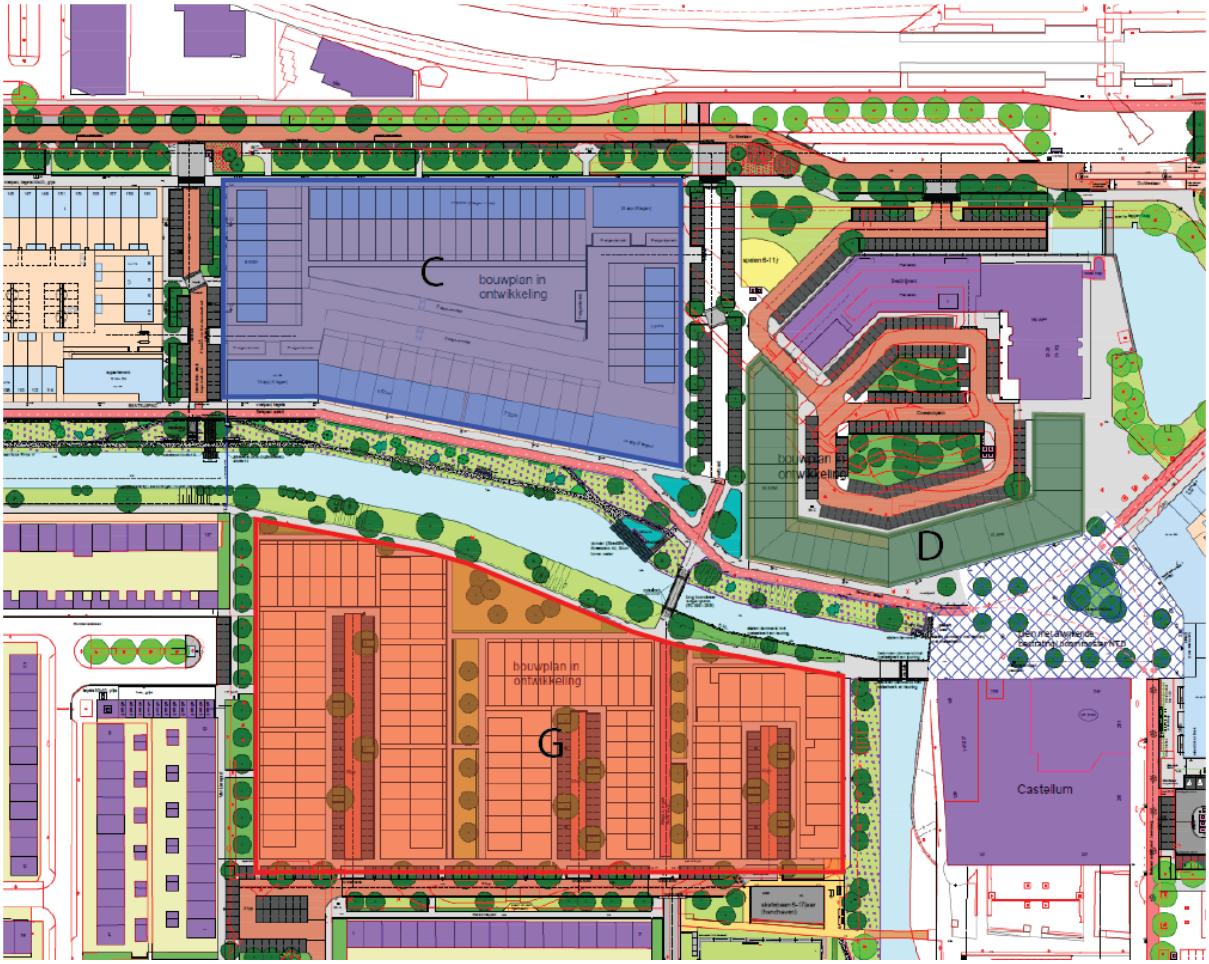


Afbeelding 3.4.: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zuid-Holland. (het plangebied is zwart omkaderd).

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

4.1 Nieuwe ontwikkelingen

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 323 woningen in het centrale gedeelte van Palenstein. Deze woningen worden gerealiseerd in drie verschillende deelgebieden. In afbeelding 4.1 is een overzicht weergegeven van de verschillende deelgebieden.



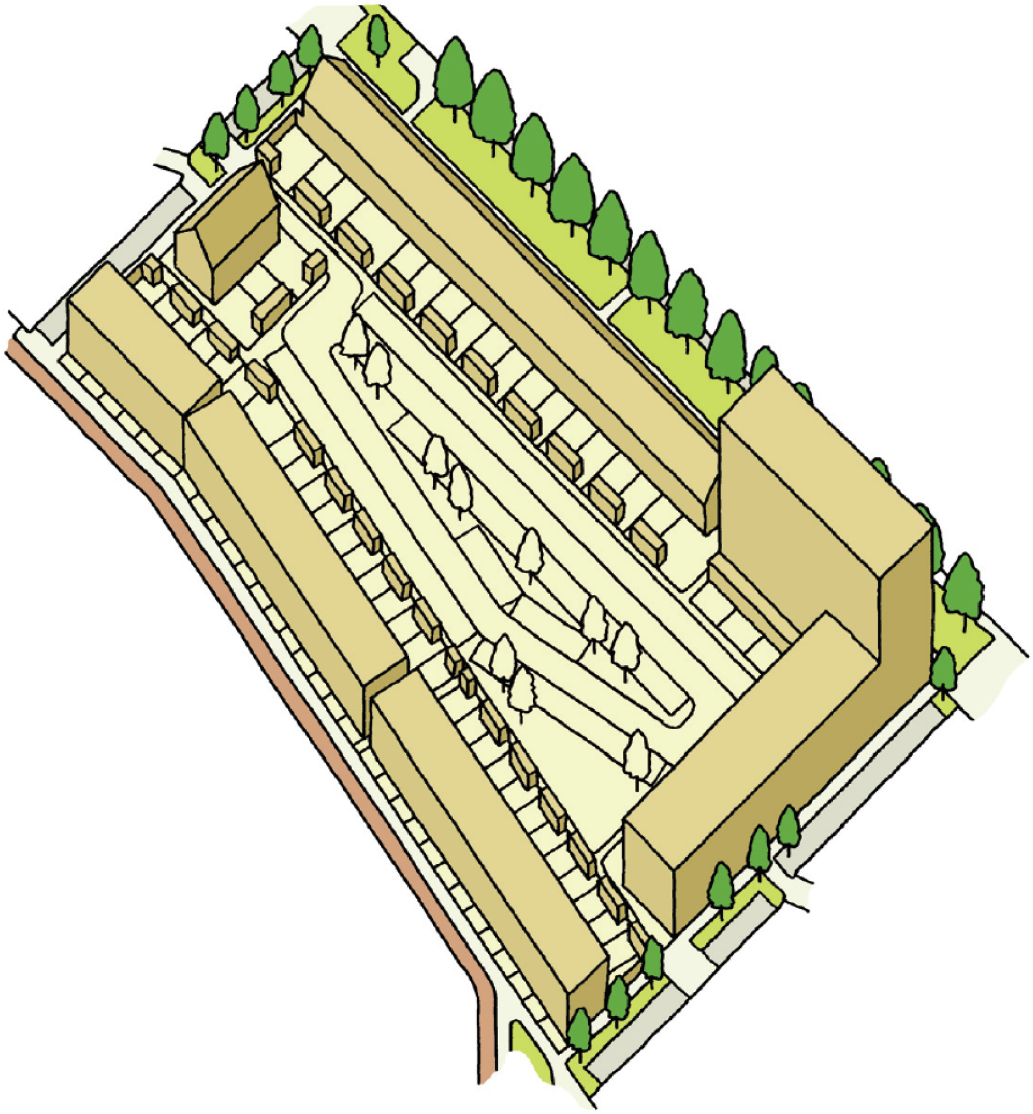
Afbeelding 4.1: Overzicht deelgebieden.

In afbeelding 4.2 is de proefverkaveling van het deelgebied C weergeven. In dit deelgebied is voorzien in één appartementencomplex met een hoogteaccent aan de Du Meelaan. Dit appartementencomplex varieert in bouwhoogte en kent op het hoogste punt maximaal 9 bouwlagen. Verder worden aan de Du Meelaan eengezinswoningen met een schuine kap gerealiseerd. Aan de Singel worden eengezingswoningen met een plat dak ontwikkeld. De verschillende bouwhoogtes van deze volumes zijn passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het centrale gedeelte van het plangebied is ruimte gereserveerd voor een groenblauwe dooradering van het gebied. Daarnaast is in deelgebied G en D voorzien in een groene inpassing van de openbare ruimte. Hiermee is, zoals is voorgeschreven in de groenkaart, eerst gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf. Daarnaast blijkt uit paragraaf 5.9 ook dat het plangebied geschikt is voor beschermde soorten. Middels maatregelen wordt hier gecompenseerd maar de groenstructuur in het plangebied draagt bij aan de ecologische betekenis van het gebied.

Op het binnenterrein van het bouwblok is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen en groen. In totaal

zijn in dit gebied circa 120 wooneenheden voorzien.



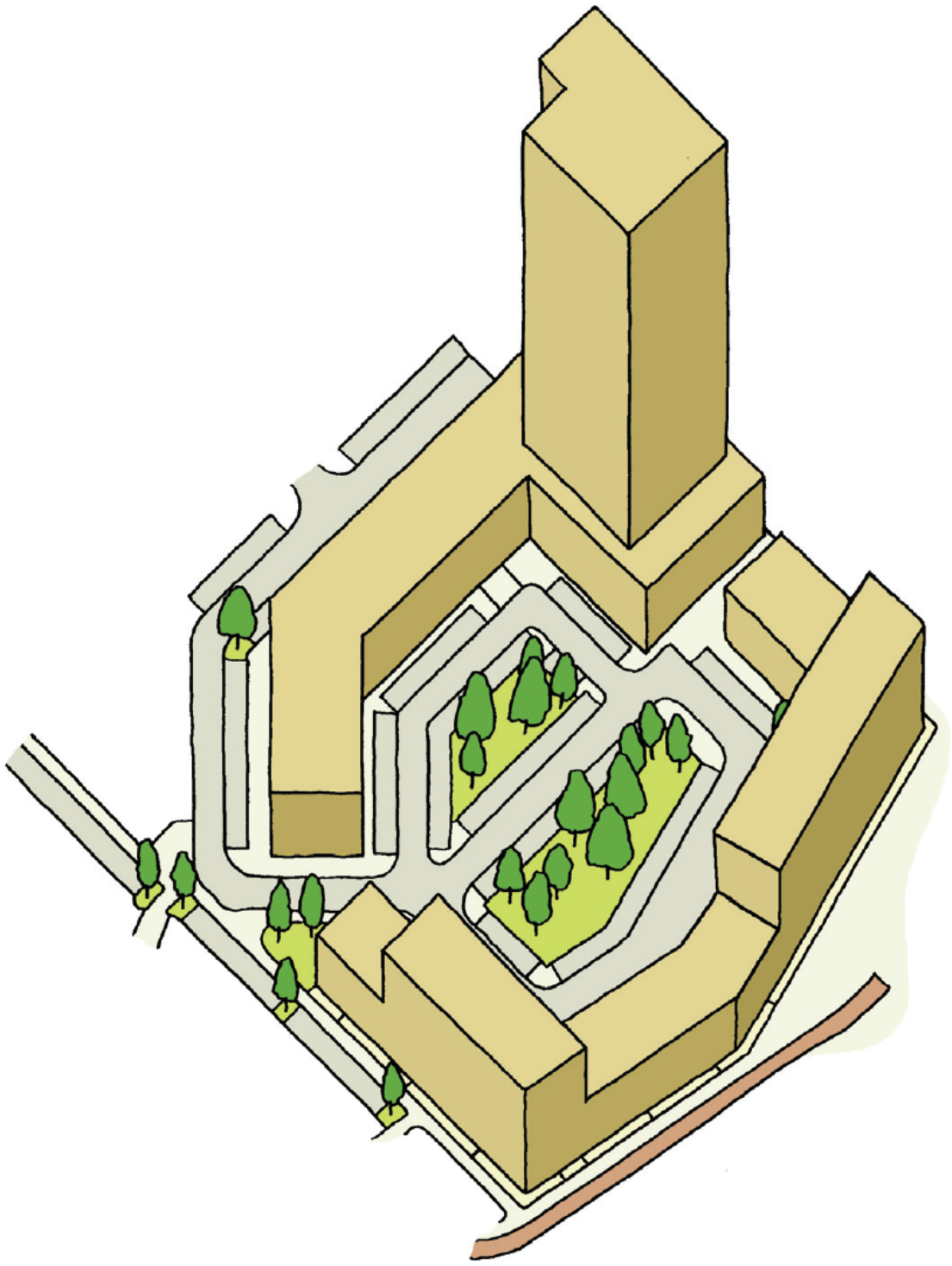
Afbeelding 4.2: proefverkaveling deelgebied C.

In afbeelding 4.3 is de proefverkaveling van deelgebied D weergegeven. Het bouwvolume van de toren, en de aaneengesloten bebouwing, is geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.

In deelgebied D is voorzien in de realisatie van een bouwvolume met verschillende appartementencomplexen die variëren in bouwhoogte. In dit deelgebied worden 84 woningen gerealiseerd. Op de begane grond is ruimte gereserveerd voor 300 m^2 aan commerciële /maatschappelijke voorzieningen (waaronder horeca en dienstverlening).

Het binnenterrein blijft, net als in de huidige situatie, openbaar toegankelijk. Dit terrein wordt gebruikt ten behoeve van parkeren waarbij ook ruimte is voor een groene inrichting. Op het hoogste punt worden de complexen uitgevoerd in maximaal 6 bouwlagen. Hiermee zijn alle bouwvolumes passend binnen het

vigerende bestemmingsplan.

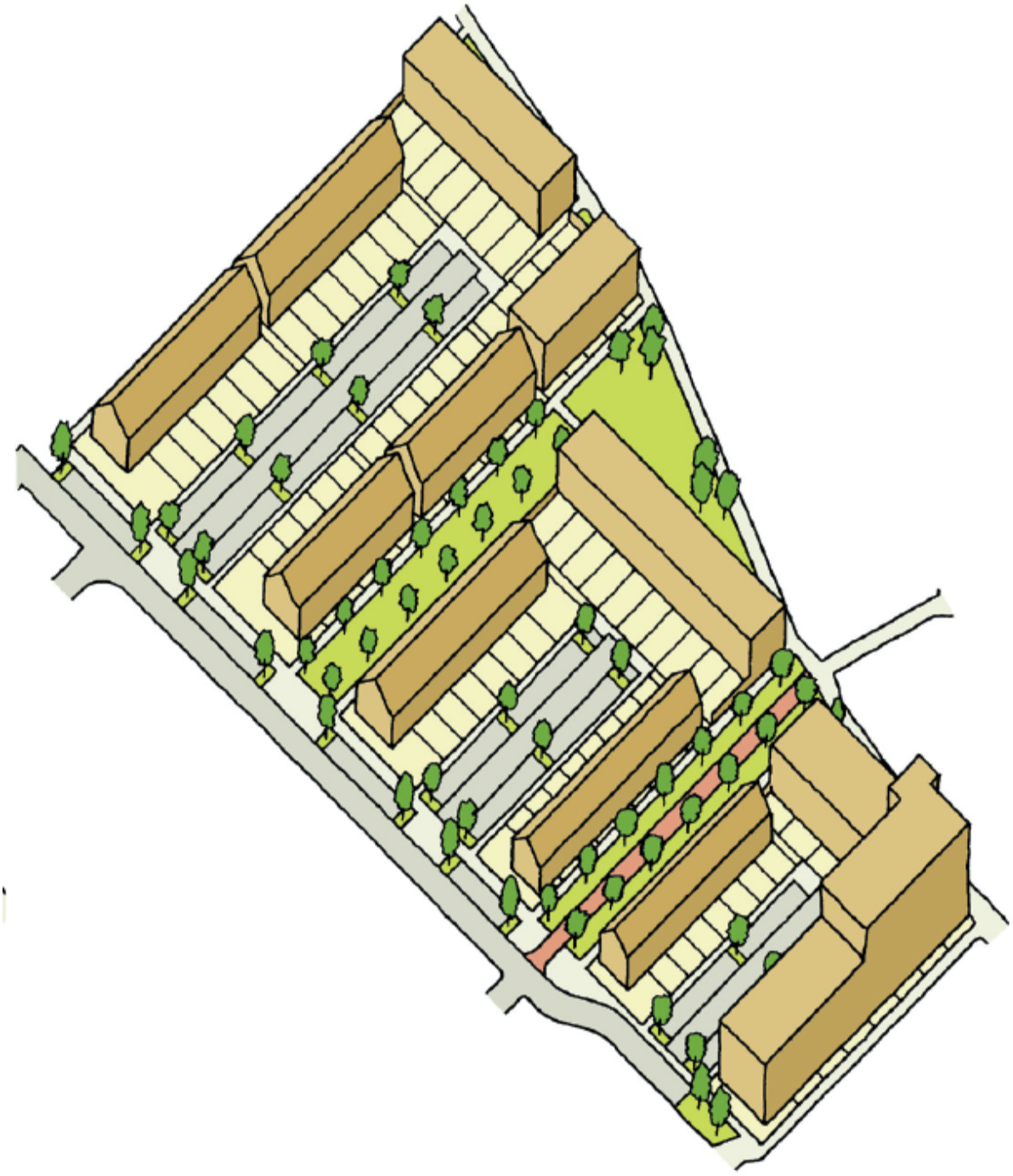


Afbeelding 4.3: proefverkaveling deelgebied D.

In afbeelding 4.4 is de proefverkaveling van deelgebied G weergegeven.

In deelgebied G is voorzien in de realisatie van drie woonvelden met een verschillende grootte. De typologie in dit gebied varieert van grondgebonden (rij)woningen tot appartementen. In dit deelgebied worden 119 woningen gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd in U-vormen en kennen een openbaar gebied dat ingericht wordt ten behoeve van parkeren en openbaar groen.

Alleen het hogere complex in het oostelijk deel van het plangebied, is qua bouwhoogte niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit complex krijgt een hoogte tussen de 11 en de 20 meter. De bouwhoogte in deze herziening wordt hierop aangepast.



Afbeelding 4.4.: proefverkaveling deelgebied G

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie zijn 360 woningen in het plangebied gerealiseerd. In de toekomstige situatie worden 323 woningen gerealiseerd. In de huidige situatie wordt al dit verkeer middels één ontsluiting op de Du Meelaan ontsloten.

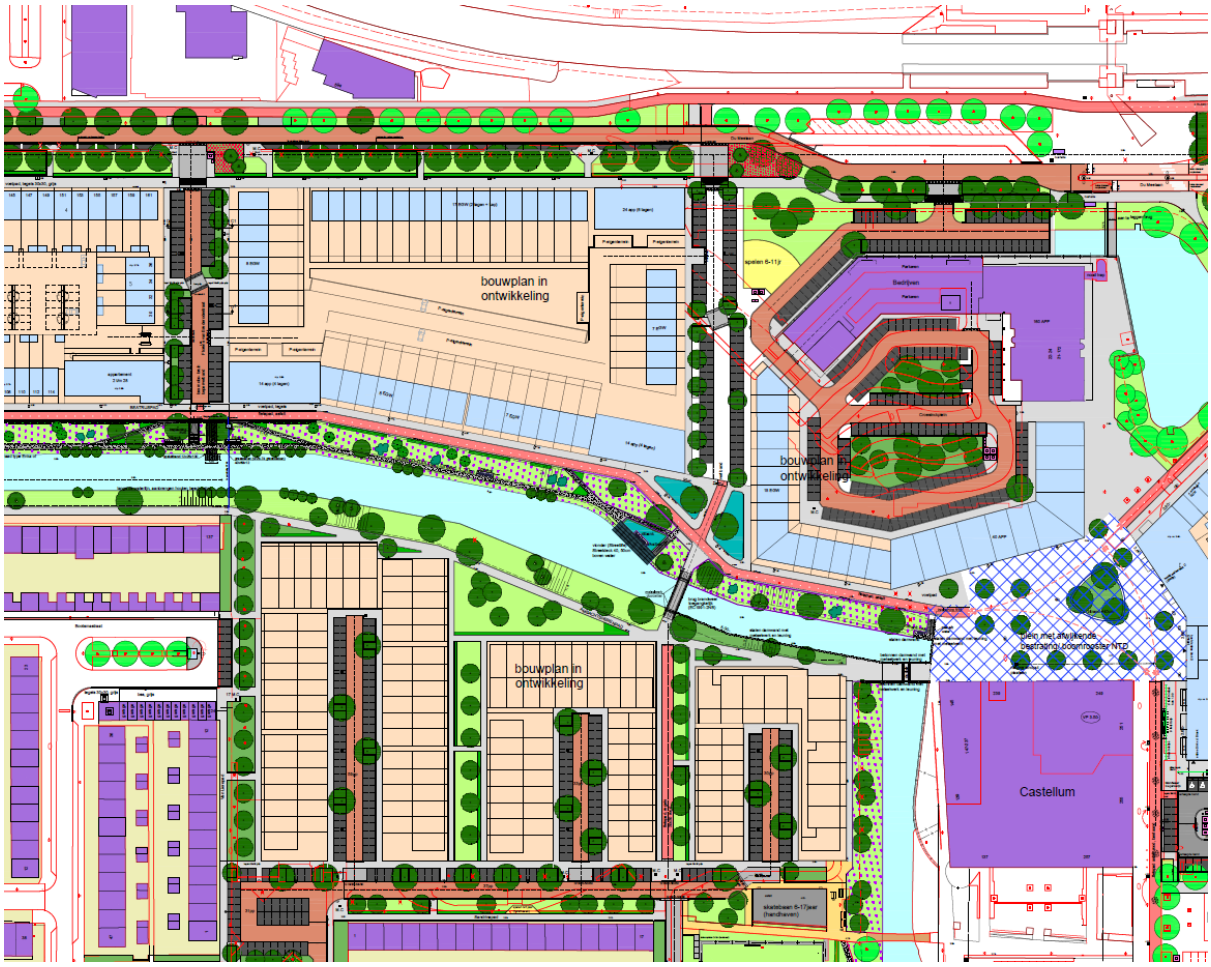
Ontsluiting

De ontsluitingstructuur wordt met voorgenomen ontwikkeling gewijzigd. In afbeelding 4.5 is de toekomstige ontsluitingstructuur weergegeven. Deelgebied C wordt ontsloten door één ontsluitingsweg die in noordelijke richting aantakt op de Du Meelaan. Vanaf hier kan de weg in oostelijke of westelijke richting vervolgd worden.

Deelgebied D kan gebruik maken van twee ontsluitingswegen aan zowel de oostelijke als de westelijke zijde.

Het zuidelijk gelegen deelgebied G wordt in zuidelijke richting ontsloten. Het huidige Sandrinapad wordt opgewaardeerd en vormt de ontsluiting voor dit deelgebied.

In de toekomstige situatie zal het verkeer verdeeld worden. Door meer ontsluitingen te creëren én een deel van de zuidelijke richting te ontsluiten wordt de druk beter verdeeld dan nu het geval is. Bovendien wordt de Du Meelaan anders ingericht.



Afbeelding 4.5.: overzicht ontsluitingen verschillende deelgebieden.

Het onafhankelijk verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng heeft de gevolgen van de ontsluiting van deelgebied G via de bestaande woonbuurt ten zuiden van de ontwikkellocatie onderzocht. Daarbij is gekeken naar de effecten van de te verwachten verkeerstoename in relatie tot de huidige verkeersafwikkeling en weginrichting. Tevens zijn beide varianten (eenzijdige en tweezijdige ontsluiting) voor de nieuw te realiseren verkeersinfrastructuur beoordeeld, zie bijlage 7 bij de toelichting.

Uitkomst van dit onderzoek is dat een enkelvoudige verkeersontsluiting van de ontwikkeling ten noorden van het Sandrinapad duidelijk de voorkeur heeft. Het bestaande (brom)fietspad tussen het parkeerterrein Voorhamstraat en Sandrinapad blijft een langzaam verkeersroute. Ten behoeve van het autoverkeer komt er op dit Van Duvenvoordepad geen tweede aansluiting op de nieuw te realiseren weg op het Sandrinapad.

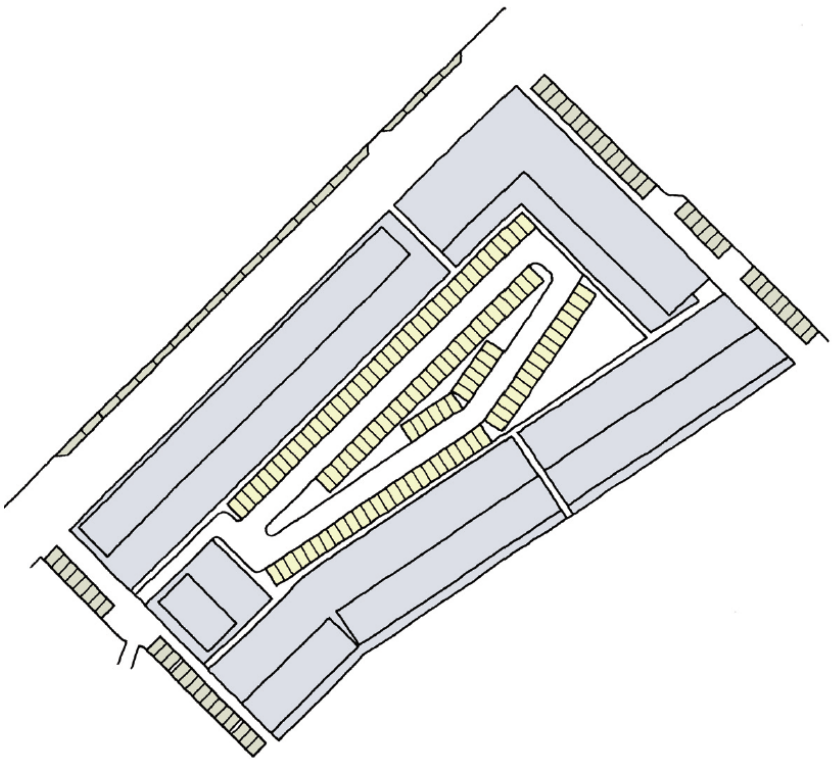
De zo te noemen enkelvoudige ontsluiting impliceert dat het verkeer van/naar deelgebied G hoofdzakelijk alleen via de route Van Lodensteinstraat-Bootsmastraat (en vice versa) zal rijden. De beschikbare verkeersruimte (effectieve rijbaanbreedte) is met circa 4 tot 4,50 meter te smal voor verkeer in twee richtingen. Om de verkeerstoename ten gevolge van de nieuw te bouwen woningen samen met het huidige verkeer op een adequate verkeersveilige wijze te ontsluiten, is het nodig dat de effectieve rijbaanbreedte ten minste 4,80 meter wordt. Hiervoor zal de Van Lodensteinstraat (noord-zuid-richting) worden verbreed en ter plaatse van de aansluiting op de Bootsmastraat wordt het parkeren op de rijbaan door middel van in noordelijke richting op te schuiven parkeerhavens geaccommodeerd. Met genoemde aanpassingen worden de geconstateerde knelpunten in de bestaande woonbuurt opgelost.

De verkeersbelasting op de aansluiting Bootsmastraat/Osylaan neemt toe. Het onderzoek van Goudappel Coffeng toont aan dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid noch voor de verkeersafwikkeling. Tevens is onderzoek gedaan naar de effecten van het extra verkeer op de aansluitingen de Van Egmondstraat en Van Beeckstraat op de Van Diestlaan, alsmede de rotondes Osylaan/Schoolstraat/Van Diestlaan en Van Diestlaan/Van Aalstlaan/Van der Hagenstraat. Op de genoemde punten leidt de te verwachten verkeerstoename ten gevolge van Vlek G niet tot knelpunten.

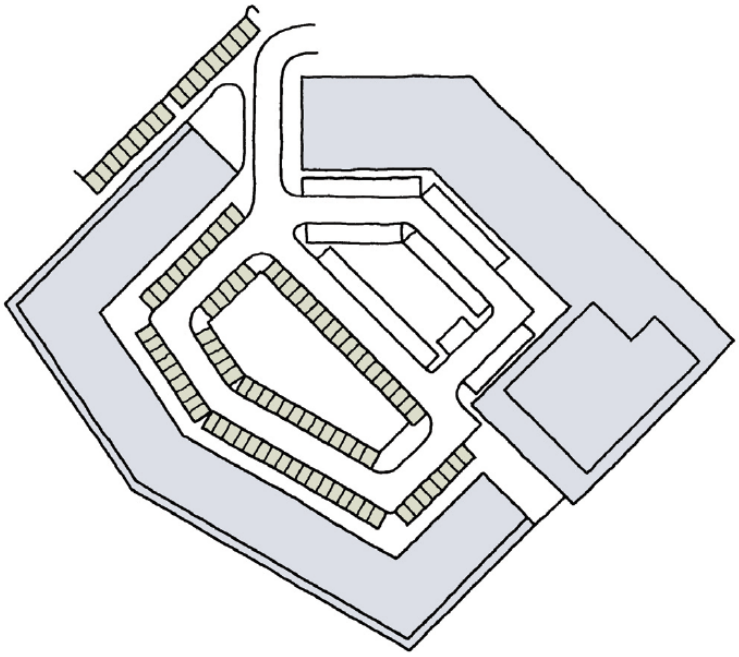
Parkeren

Door de gemeente is in 2019 nieuw parkeerbeleid opgesteld.

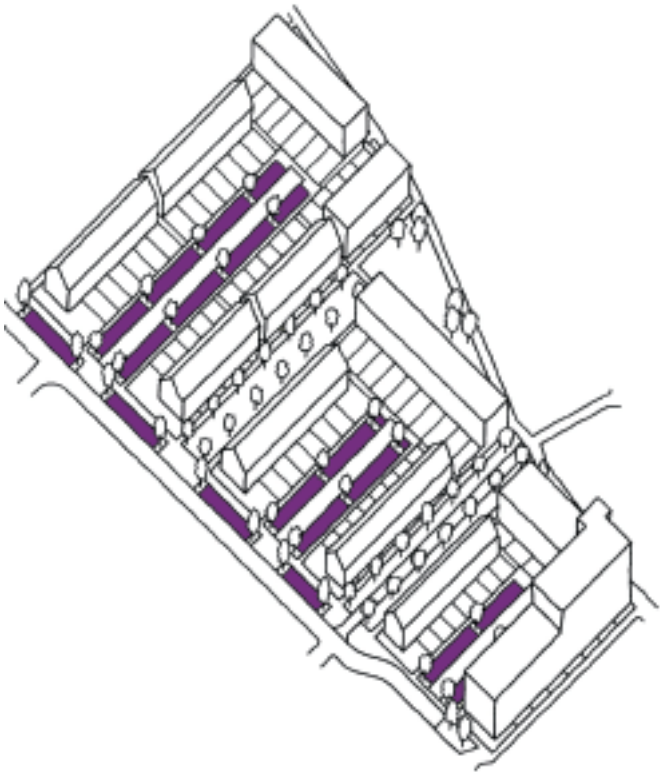
Op basis hiervan zijn voor vlek C 128 parkeerplaatsen benodigd. In deelgebied C worden in totaal 120 parkeerplaatsen binnen het bouwblok gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen (minstens 10) worden gerealiseerd in de openbare ruimte.



Op basis van het nieuwe parkeerbeleid zijn voor deelgebied D 82 parkeerplaatsen noodzakelijk. Binnen het bouwblok worden 86 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Voor de woningen in deelgebied G zijn in totaal 129 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen worden in de parkeerstraten en en langs de ontsluitingweg gerealiseerd.



Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente en wordt voorzien in genoeg parkeerruimte. In het gebied worden daarnaast voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

5.1 Strategische milieu-beoordeling

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

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van 87 extra woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten zijn afgewogen. Deze notitie is te raadplegen in bijlage 1. Uit deze notitie blijkt dat sprake is van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld en waar compensatie gevraagd is, zal worden gecompenseerd. Maatregelen zullen worden doorgevoerd om deze effecten te beperken. Er kan geconcludeerd worden dat nadelige effecten te reguleren zijn en dat een m.e.r.-beoordeling in deze niet noodzakelijk is.

In dit hoofdstuk zijn daarnaast diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren.

5.2 Geluidhinder

5.2.1 Kader

De Wet geluidhinder (Wgh), en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen. Woonwagenstandplaatsen en verblijfsterreinen bij psychiatrische ziekenhuizen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

5.2.2 Onderzoek

Dee nieuwe woningen zijn gelegen binnen de zone van de Australiëweg, de Gaardedreef, de Van Aalstlaan en de metrobaan (Krakeling). Om deze reden is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen het verkeer op de Australiëweg een geluidsbelasting veroorzaakt die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het (spoor)verkeer op de overige (spoor)wegen veroorzaakt geen geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde.

De geluidsbelasting door het verkeer op de Du Meelaan is berekend uit hoofde van een goede ruimtelijke ordening en bedraagt maximaal 53 dB. Deze geluidsbelasting wordt aanvaardbaar geacht omdat de woningen langs deze weg een geluidsluwe gevel en buitenruimte hebben en omdat de geluidsbelasting door het verkeer op de Du Meelaan ook wordt meegenomen in het geluidweringsonderzoek.

De cumulatieve geluidsbelasting wordt in hoofdzaak bepaald door het wegverkeer op de Du Meelaan en bedraagt langs die weg maximaal 61 dB ter plaatse van de woningen direct ten zuiden van de Du Meelaan.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet in het kader van het bestemmingsplan een hogere waarde worden vastgesteld voor het verkeer op de Australiëweg. Uit het onderzoek volgt dat bron en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Omdat de geluidsbelasting op grond van het verkavelingsplan bij het overgrote deel van de woningen beperkt blijft tot 53 dB is het daar niet noodzakelijk dat de woningen een geluidsluwe zijde en buitenruimte hebben.

Op de vier hoogste bouwlagen in deelgebied C en op de twee hoogste bouwlagen in deelgebied D is sprake van een geluidsbelasting die hoger is dan 53 dB en zijn maatregelen noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid.

De eerste stap voor de vaststelling van een hogere waarde is dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Gevolgen wegverkeerslawaai wijziging Sandrinapad

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen in deelgebied G zal het Sandrinapad worden aangepast en geschikt gemaakt voor gemotoriseerd verkeer. Op dit moment is het Sandrinapad een fiets- en voetpad dat niet toegankelijk is voor auto’s. Ten behoeve van de wijziging van het Sandrinapad en de daarmee samenhangende wijziging van de verkeersafwikkeling zal een verkeersbesluit worden genomen. In bijlage 8 is een notitie opgenomen waarin is onderzocht welke invloed de voorgenomen wijziging van de verkeersafwikkeling in het gebied heeft op de geluidsbelasting en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

Uit deze notitie blijkt dat de hoogst berekende geluidsbelasting 49 dB bedraagt. Deze waarde is 1 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor geluidsgezoneerde wegen. In het stedelijk gebied binnen de gemeente Zoetermeer is dit zeker niet een uitzonderlijk hoge geluidsbelasting. Dit geldt ook voor 30 km/uur gebieden in de stad. Een dergelijke geluidsbelasting heeft op zichzelf geen onaanvaardbare invloed op het woon- en leefklimaat. Er is daarnaast geen sprake van bijzondere omstandigheden zoals cumulatie van geluid of de aanwezigheid van geluidsbronnen die dezelfde woningen van verschillende zijden aanstralen.

De conclusie luidt dat er na realisatie van de nieuwbouwwoningen en openstelling voor gemotoriseerd verkeer van het Sandrinapad en de aansluitende nieuwe erfontsluitingswegen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen.

5.2.3 Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan dient een hogere waarden te worden vastgesteld en dienen bouwkundige maatregelen getroffen te worden.

5.3 Trillingshinder

5.3.1 Kader

Voor trillingshinder bestaan geen wettelijke normen. Wel kan trillingshinder een rol spelen bij de vraag of met de ontwikkeling van het project, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een hulpmiddel hierbij is de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- Deel A, Schade aan gebouwen;
- Deel B, Hinder voor personen in gebouwen;
- Deel C, Storing aan apparatuur.

Deze richtlijn sluit grotendeels aan bij internationale richtlijnen, waarbij veel aandacht wordt besteed aan het meten van trillingen. Over het algemeen wordt dan ook verwezen naar deze richtlijn wanneer een trillingsonderzoek is voorgeschreven en uitgevoerd. Naast aandacht voor de meting van trilling bevat de richtlijn ook een beoordelingssystematiek. De richtlijnen hebben alleen betrekking op trillingen die van buiten het te beoordelen gebouw komen. Dat houdt in dat het gaat om trillingen die via de ondergrond en de funderingen het gebouw bereiken. Bij deel B (hinder voor personen in gebouwen) worden de trillingen gemeten op vloeren, omdat daar de hinder optreedt.

Trillingshinder wordt beoordeeld aan de hand van het maximale trillingsniveau en het gemiddeld trillingsniveau. Dit is vergelijkbaar met het maximale geluidsniveau en het langtijdgemiddeld geluidsniveau bij de beoordeling van geluid. Voor een aantal typen trillingen en verschillende gebouwfuncties (wonen, onderwijs e.d.) staan in de richtlijn grens- en streefwaarden. Voor schade aan gebouwen zijn grenswaarden opgeno

5.3.2 Onderzoek

IFCO Funderingsexpertis heeft in het kader van de ontwikkeling van vlek G een risicoanalyse opgesteld waarin de omgevingsrisico's ten gevolge van toekomstig uit te voeren werkzaamheden voor het geplande nieuwbouwproject in kaart worden gebracht. Deze risicoanalyse is opgenomen in bijlage 9.

In de risicoanalyse zijn de volgende werkzaamheden cq. situaties beschouwd:

- Aanbrengen van heipalen (invloed: trillingen)
- Aanbrengen van nieuwe wegconstructie (invloed: bemaling, zettingen)
- Gewijzigde verkeerssituatie (invloed: trillingen)

Uit de risicoanalyse blijkt dat de invloed van het aanbrengen van geheide funderingspalen op de overige belendingen klein wordt geacht. Door het aanbrengen van een nieuwe wegconstructie bestaat een kleine kans op het onstaan van zettingen en tijdens mogelijke bemalingswerkzaamheden bestaat een risico op beïnvloeding van de paalfundering.

De invloed van trillingen door verkeer op de belendingen (trillingsschade) wordt in de gewijzigde situatie aanvaardbaar klein geacht wanneer de afstand tot de belendingen minimaal 4 m bedraagt. In de nieuwe situatie zal de afstand van de voorgevel tot de zijkant van de weg 8,35 m bedragen en zullen de trillingen aan de SBR-A voldoen.

De invloed van trillingen door verkeer op personen (trillingshinder) wordt in de gewijzigde situatie als aanvaardbaar geacht wanneer de afstand tot de belendingen minimaal 6 m bedraagt. In de nieuwe situatie zal de afstand van de voorgevel tot de zijkant van de weg 8,35 m bedragen en zullen de trillingen aan de SBR-B voldoen.

5.3.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de invloed van de verschillende werkzaamheden als klein en aanvaardbaard wordt geacht. Wel wordt geadviseerd om in ieder geval te monitoren bij werkzaamheden die volgens de risicoanalyse invloed kunnen hebben op de omgeving. Het aspect trillingshinder vormt daarmee geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bodemkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (hierna: Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

5.4.2 Wet bodembescherming

De Wbb regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van het plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem.

5.4.3 Situatie in het plangebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijventerrein, woongebied en openbare weg. Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Bij de Jan van Beierenlaan 764 is een (voormalige) ondergrondse brandstoftank bekend.

Het plangebied ligt in de wijk Palenstein. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zoetermeer blijkt dat de locatie is gelegen in zone Uitbreidingen 2.

Alleen de bebouwde gedeelten zijn onderzocht. Ter plaatse van één bebouwing is het uitgevoerde bodemonderzoek sterk verouderd (ouder dan vijf jaar). Indien voor deze locatie bouwplannen/herinrichtingsplannen zijn, zal het bodemonderzoek geactualiseerd moeten worden.

Voor die delen van het plangebied waar herinrichting en/of nieuwbouw plaatsvindt en waar nog geen onderzoek en/of sanering heeft plaatsgevonden, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en eventueel gesaneerd moeten worden.

5.4.4 Conclusies

In kader van dit bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Luchtkwaliteitseisen

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

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

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

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

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

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

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

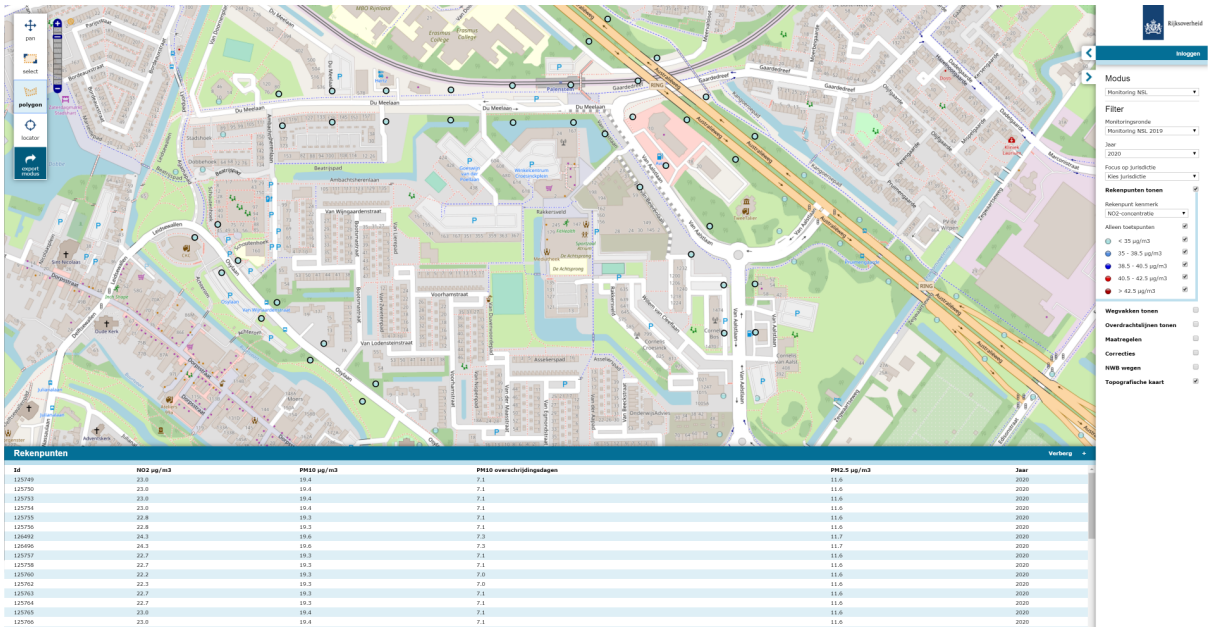
5.5.2 Luchtkwaliteitsonderzoek

De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een ontwikkeling is als NIBM aan te merken wanneer de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van 87 extra woningen in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Ook wanneer de gehele herontwikkeling van het stadsdeel in samenhang wordt bezien, is er met een totaal aantal woningen van 323 woningen sprake een ontwikkeling die is aan te merken als NIBM.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (de Du Meelaan, de Osylaan, de Van Aalstlaan en de Australiëweg) de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 5.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2,

PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven voor het peiljaar 2020.



Afbeelding 5.1: overzicht concentraties NO^2, PM^{10} en $PM^{2,5}$, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

5.5.3 Conclusies

De ontwikkeling in dit plan is aan te merken als een project dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

5.6 Water

5.6.1 Watertoets

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Palenstein' is een watertoets opgesteld. De watertoets voor het bestemmingsplan bestaat uit twee onderdelen: het in samenwerking met het hoogheemraadschap opgestelde beleidskader 'Watersysteem Palenstein" (2010) en afspraken met het hoogheemraadschap over de realisatie van watercompensatie.

Uit de watertoets is gebleken dat in het plangebied genoeg ruimte is om in de benodigde oppervlakte watercompensatie te voorzien.

Deze 2e partiële herziening leidt niet tot extra opgave op het gebied van watercompensatie. In de

voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan worden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Palenstein' meer woningen mogelijk gemaakt, maar het ruimtebeslag van het plangebied neemt niet toe. De extra woningen worden binnen de bestaande bestemming gerealiseerd en de grenzen van de bestemming worden niet verruimd. Daarnaast voorziet deze herziening in de wijziging van bouwhoogtes op verschillende plaatsen in het plangebied. Deze afwijkende bouwhoogte heeft geen gevolgen voor de situatie op het gebied van de waterhuishouding.

Hieruit kan worden opgemaakt dat deze 2e partiële herziening niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak en/of wijziging van het (beoogde) watersysteem in het plangebied. Realisatie van aanvullende waterberging - ten opzichte van eerdere afspraken met het hoogheemraadschap - en aanvulling op de watertoets zijn in dit geval niet nodig.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Begrip milieuzonering

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

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

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

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

5.7.2 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een handreiking voor milieuzonering in ruimtelijke plannen. Het boekje vormt een hulpmiddel voor gemeenten om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie concreet in te vullen. Het doel van de publicatie is om te komen tot maatwerk op lokaal niveau. Dit betekent dat gemaakte keuzes zorgvuldig moeten worden afgewogen en verantwoord.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn echter niet bedoeld om de aanvaardbaarheid te toetsen van situaties waarbij bestaande bedrijven in de nabijheid van bestaande woningen liggen. Het is dus niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van buurtgerichte voorzieningen, zoals basisscholen komen er vrijwel geen andere functies voor, behalve aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Anders dan rustige woonwijken, zijn er ook gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

5.7.3 Milieuzonering in het plan

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen. Ook is het, op basis van de gemengde bestemming, mogelijk om diverse vormen van bedrijvigheid in het plangebied te realiseren. In het kader van het moederplan 'Palenstein' is reeds onderbouwd dat de (toekomstige) bedrijven in en in de directe omgeving van het plangebied niet beperkt worden door de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarnaast is reeds onderbouwd dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.7.4 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

5.8 Externe Veiligheid

5.8.1 Kader

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

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

5.8.2 Onderzoek

Een deel van de toekomstige woningen in het plangebied ligt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van het LPG-tankstation aan de Van Aalstlaan. Dit LPG-tankstation is inmiddels opgeheven. Bij besluit van 19 oktober 2015 is de omgevingsvergunning voor de opslag en verkoop van LPG ingetrokken. Daarmee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van risicobronnen.

5.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Natuurwaarden

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

5.9.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
   a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
   b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
   c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
      - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
      - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
   a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
   b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Zoetermeer is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

5.9.2 Gebieden

Natura2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

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

5.9.3 Natuurwaardenonderzoek

Soortenbescherming

Uit onderzoek, zie bijlage 3, is gebleken dat bij de voorziene ingrepen tijdelijke zomer- en paarverblijfsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis verloren gaan. In het kader van de benodigde ontheffing is door Bureau Stadsnatuur een activiteitenplan opgesteld, zie bijlage 5. In dit activiteitenplan wordt nader toegelicht op welke wijze de door de Wet natuurbescherming beschermde soorten effecten kunnen ondervinden van de handelingen waarvoor ontheffing wordt

aangevraagd en welke maatregelen worden getroffen om nadelige effecten te mitigeren of te compenseren. Hiermee worden er geen verbodsbepalingen met betrekking tot soortenbescherming overtreden.

Gebiedsbescherming

De locatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen bekend onder de naam Ecologische Hoofdstructuur). Daardoor gaat er geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN is zodoende niet nodig.

De ontwikkeling van 323 woningen brengt mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie met zich mee. Om deze reden is door KuiperCompagnons een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6.

In deze notitie is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase voor de bouw en het gebruik van deze nieuwe woningen beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van deze 323 woningen in het plan 'Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.'. In deze berekening is uitgegaan van een aanlegfase die minimaal drie jaar duurt waardoor in een maatgevend jaar van aanleg een stikstofemissie optreedt van 538 kg NOx. Op basis van deze emissie kan op basis van dit onderzoek worden geconcludeerd dat significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een aantal uniforme bepalingen opgenomen voor het bestemmingsplan. Die zijn overgenomen in de regels. Daarnaast gelden er ten behoeve van de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan landelijke standaarden, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de landelijke standaard.

6.1 Inleidende regels

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

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

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Flexibiliteitsregels

In het bestemmingsplan is in sommige gevallen een bevoegdheid opgenomen zodat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de regels. De ontheffing is bedoeld om in concrete situaties een beperkte afwijking van de regels toe te staan. Hierdoor mag geen ruimtelijk ongewenste situatie ontstaan.

Voordat ontheffing wordt verleend, wordt een nadere planologische afweging gemaakt. Deze afweging vindt plaats aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante aspecten:

Straat- en bebouwingsbeeld
Bepaalde buurten en straten ontlenen hun kwaliteit aan het ruimtelijk beeld, een ruimtelijke samenhang, bijvoorbeeld verspringende rooilijnen, dwarskappen. Nieuwe bebouwing en uitbreiding van bestaande bebouwing mag geen aantasting vormen van dit karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld, maar moet daarin passen.

Sociale veiligheid
Het betreft hier het voorkomen van sociaal onveilige plekken, zoals smalle onoverzichtelijke plekken in het (semi) openbaar gebied. Ook het voorkomen van bijvoorbeeld situaties waarbij de (semi) openbare ruimte aan beide zijden wordt begrensd c.q. begeleid door lange blinde gevels of muren.

Verkeersveiligheid
Gedacht wordt hier bijvoorbeeld aan de noodzaak tot het vrijhouden van zichthoeken.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
Het gaat hier om het criterium dat een uitbreiding van bebouwing geen onevenredige aantasting mag vormen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken. Hier spelen bijvoorbeeld aspecten als uitzicht, lichttoetreding en bezonning van tuinen een rol.

6.2.2 Gemengd - 1

Deze bestemming is gelegd op het te ontwikkelen gebied. Binnen het gebied is sprake van een functiemenging. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Daarnaast zijn de toegestane bouwhoogtes, het maximum aantal woningen, en de maximale oppervlakte aan niet-wonen functies geregeld. In de regels wordt verwezen naar de bedrijvenlijsten in de bijlage zodat afgelezen kan worden welke typen bedrijven waar zijn toegestaan.

De bestemming 'Gemengd-1' kent een ruime bestemmingsregeling gezien de toekomstige opgave die hier ligt. Ten opzichte van het moederplan 'Palenstein' en het bestemmingsplan 'Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.' is de bestemming 'Gemengd 1' gewijzigd, in zoverre dat het maximaal aantal woningen is verhoogd van van 236 naar 323 woningen. Daarnaast zijn enkele bouwhoogtes verhoogd.

De functieaanduiding 'detailhandel' is geschrapt in het oostelijk deel van het plangebied.

De overige regels van artikel 4 van het bestemmingsplan 'Palenstein' blijven ongewijzigd van kracht.

6.3 Algemene regels

6.3.1 Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel is een verplichte regel die voortkomt uit het Besluit ruimtelijke ordening.

6.3.2 Algemene afwijkingsregels

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

6.3.2.1 Afwijkingsregels voor voorzieningen voor telecommunicatie

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

De afwijkingsregels houden in dat het - onder voorwaarden - mogelijk is om af te wijken van de planregels voor het plaatsen van een antennemast met een maximale bouwhoogte van 40 m.

6.3.2.2 Overige regels

In artikel 6, lid 1 is aangegeven in welke gevallen de aanvullende werking van de bouwverordening van toepassing is.

In artikel 6, lid 2 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten dienste van detailhandel, horeca, maatschappelijk, dienstverlening of wonen alleen kan worden verleend als in, op, of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. De parkeerbehoefte voor de ontwikkelingen in Palenstein wordt getoetst aan de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernnormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019'. Deze regel is opgenomen vanwege het vervallen van de mogelijkheid om in de gemeentelijke bouwverordening stedenbouwkundige bepalingen (waaronder parkeernormen) op te nemen (Reparatiewet BZK 2014). Tegelijkertijd is het met een wijziging van artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk geworden om in een bestemmingsplan regels op te nemen, waarvan de toepassing en/of uitoefening afhankelijk is van lokale beleidsregels (zogenoemde wetsinterpreterende regels).

Daarmee is het noodzakelijk geworden om in de regels van het plan een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012' op te nemen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw of bouwwerk kan worden getoetst of in de eigen parkeerbehoefte kan worden voorzien. In het geval niet in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, kan het bevoegde gezag een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van de parkeernormen, mits

anderszins in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Dit biedt de mogelijkheid om de parkeerbehoefte bijvoorbeeld in de omgeving van het winkelcentrum op de te vangen.

6.4 Overgangs- en slotregels

6.4.1 Overgangsrecht

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

6.4.2 Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

7.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

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

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

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

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, is voorgenomen zijn deels in eigendom bij de gemeente en deels in eigendom bij de intiatiefnemers. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Daarnaast is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering vast te stellen en zijn eisen aan de werken en werkzaamheden niet benodigd. Om deze reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

7.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

Een deel van de gronden waarop de ontwikkeling betrekking heeft is in eigendom van de gemeente. Deze gronden zullen middels een ruilverkaveling aan partijen worden overgedragen.

De kosten die samenhangen met de ontwikkelingen zijn grotendeels voor risico en rekening van de initiatiefnemers.

Voor de ontwikkeling van het project heeft de gemeente met de initiatiefnemers een anterieure koopovereenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal. De ontwikkelaar zal het bouwplan volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico (laten) uitvoeren.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in deze toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid. Er is sprake van een bouwplan dat past binnen het beleid van de overheden. Het gemeentelijke woonbeleid is mede gebaseerd op de vraag naar typen woningen. Om deze redenen is er sprake van een financieel-economisch uitvoerbaar plan.

Tot slot zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over vergoeding van de schade als bedoeld in artikel

6.1. Wro (planschade) en overige vormen van schade. Ook de bijdrage voor de gemaakte en te maken kosten, tussentijdse beëindiging/ontbinding van de overeenkomst en geschillen zijn geregeld.

Uit het bovenstaande blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Informeren belanghebbenden/omwonenden

De samenspraak voor dit woningbouwproject vindt plaats op het niveau van informeren. In verband met corona is het niet mogelijk fysieke samenspraaksbijeenkomsten te organiseren. Daarom is een digitale informatieve bijeenkomst georganiseerd waarin het plan is gepresenteerd. Omwonenden zijn daarnaast actief benaderd om gedurende de wettelijke inzage termijn een reactie te geven op het plan.

7.2.2 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan de verschillende overheden en instanties.

Door de Provincie Zuid-Holland is aangegeven dat met voorgenomen ontwikkeling geen provinciale belangen worden geschaad.

Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. Wel is aangegeven dat het nabijgelegen LPG-station niet meer als zodanig in gebruik is. Dit is in de toelichting van het plan verwerkt.

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding.

Door de Omgevingsdienst Haaglanden zijn opmerkingen gemaakt op het voorontwerp op de aspecten geluid, bodem en externe veiligheid. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting en het akoetische onderzoek.

Er zijn geen inspraakreacties door burgers ingediend.

Ten slotte heeft de gemeenteraad laten weten dat er geen aandachtspunten zijn voor het plan.

7.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen en aanvullingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, vanaf 19 maart, ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Er zijn 133 zienswijzen binnen de genoemde termijn ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat in de nota van beantwoording zienswijzen in bijlage 10. De zienswijzen zijn deels gegrond en hebben geleid tot een enkele wijzigingen in het bestemmingsplan.

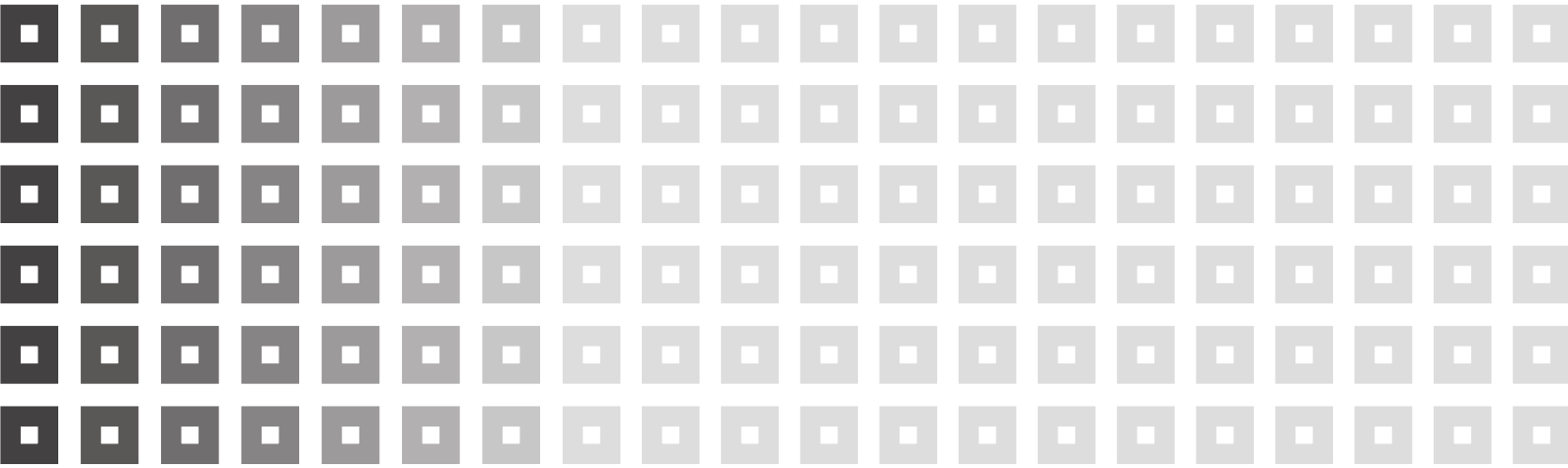
Hoofdstuk 8 Handhaving

Op 9 mei 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Niet alleen Handhaven', Handhavingsbeleid 2011-2014 vastgesteld. Dit beleid ziet onder meer op het handhaven van bestemmingsplannen. Een belangrijk uitgangspunt in dit beleid is de dubbele regelkring. Dit betekent dat er van wordt uitgegaan dat toezicht en handhaving niet alleen wettelijke taken zijn, maar vooral ook instrumenten om beleidsdoelen te realiseren.

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

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

De strafrechtelijke vervolging is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Overtredingen op grond van bestemmingsplanregels vallen met ingang van 13 september 2004 onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. De Wet op de economisch delicten biedt verder de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.



Regels

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	Gemengd - 1	7
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**9**
Artikel 4	Antidubbeltelregel	9
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	10
Artikel 6	Overige regels	12
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**13**
Artikel 7	Overgangsrecht bouwwerken	13
Artikel 8	Overgangsrecht gebruik	14
Artikel 9	Slotregel	15

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 2e Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o. van de gemeente Zoetermeer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0637.BP29150-0003.

1.3 overige begrippen

met uitzondering van de begrippen als bedoeld in lid 1.1 en 1.2 zijn de begrippen uit het bestemmingsplan 'Palenstein' van overeenkomstige toepassing op dit plan.

1.4 wijziging van geluidsgevoelige functies

een wijziging van de functie, het realiseren van aanpassingen / uitbreidingen aan het gebouw met behoud van dezelfde (geluidsgevoelige) functie of beiden.

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 bouwhoogte

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

2.2 goothoogte

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

2.3 inhoud

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

2.4 oppervlakte

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

2.5 vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfsoppervlakte (bvo).

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw(hoogte)grenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening tot en met categorie A van de in bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
b. horeca tot en met categorie 2 van de in bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
c. maatschappelijke voorzieningen tot en met categorie B van de in bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
d. nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal woningen', met dien verstande dat binnen het bouwvlak waarin als maximum aantal 323 is aangegeven, van dat aantal maximaal 144 woningen als niet-gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
e. het gezamenlijke bedrijfsoppervlak van de onder a, b en c genoemde functies mag niet meer bedragen dan 300 m^2;
f. voor de onder a, b, en c genoemde functies geldt dat indien sprake is van nieuwbouw, het maximale bedrijfsvloeroppervlak mag worden overschreden met ten hoogste het bestaande bedrijfsvloeroppervlak, met dien verstande dat deze overschrijding niet langer is toegestaan dan één jaar na ingebruikname van de nieuwbouw;

met daaraan ondergeschikt:

g. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorziening;
j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, bovengronds of (geheel of gedeeltelijk) ondergronds;
k. objecten van beeldende kunst;
l. speelvoorzieningen;
m. lichtmasten en vlaggenmasten;
n. toegangen en stijgpunten;
o. terrassen;
p. verblijfsgebied;
q. waterpartijen en waterlopen;
r. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

Gebruik van de gronden ten behoeve van de doeleinden in lid 3.1 sub a tot en met f is slechts toegestaan indien ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - centrale as' een groen- en waterstructuur kan worden gerealiseerd met een minimale breedte van 15 meter, een oppervlakte van ten minste 6.850 m^2 en daarbinnen met een oppervlakte aan oppervlaktewater van ten minste 2.880 m^2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaats van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2' over een oppervlakte van maximaal 20 % van de oppervlakte van de gronden met deze aanduiding de bouwhoogte maximaal 20 m mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

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

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 sub e van het bestemmingsplan ten behoeve van een langere termijn voor het overschrijden van het maximale bedrijfsvloeroppervlak, met dien verstande dat deze overschrijding:

a. Tot maximaal twee jaar na ingebruikname van de nieuwbouw is toegestaan;
b. Verband houdt met de realisatie van in lid 3.1 onder a, b, c en d van het bestemmingsplan genoemde functies.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels

5.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
b. afwijkingen van het aantal wooneenheden, zoals deze ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding aantal wooneenheden is aangegeven met ten hoogste 10 %, mits voldaan wordt aan:
    1. de gemeentelijke parkeernota;
    2. een maximale geluidbelasting op de gevel van 48 dB, danwel in overeenstemming is met een besluit hogere waarden geluid;
c. afwijkingen van grenzen van maatvoeringsvlakken met ten hoogste 5 m, mits de grens van het bouwvlak niet wordt overschreden;
d. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2 m overschrijden;
e. het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
    1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m^2;
    2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
f. het bouwen van draagconstructies voor reclamedoeleinden en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 20 m;
g. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m^2;
h. het plaatsen van sirenemasten met een bouwhoogte van maximaal 40 m.

5.2 Voorzieningen voor telecommunicatie

5.2.1 Plaatsen van antenne-installatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de antenne - of indien de antenne geplaatst is op een antennedrager, gemeten vanaf de voet van de antennedrager - maximaal 40 m mag bedragen en mits:

a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
c. de antenne-installatie op een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
d. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

5.2.2 Site sharing of roaming

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in 5.2.1 slechts verlenen indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en/of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving.

5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 en 5.2 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 6 Overige regels

6.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;

6.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 6.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

6.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.5 Geluidsgevoelige functies

De realisatie van geluidsgevoelige functies op een perceel waarvoor in het kader van dit bestemmingsplan een hogere geluidswaarde is vastgesteld, is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in het als bijlage 4 bij de planregels gevoegde besluit hogere waarden geluid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken

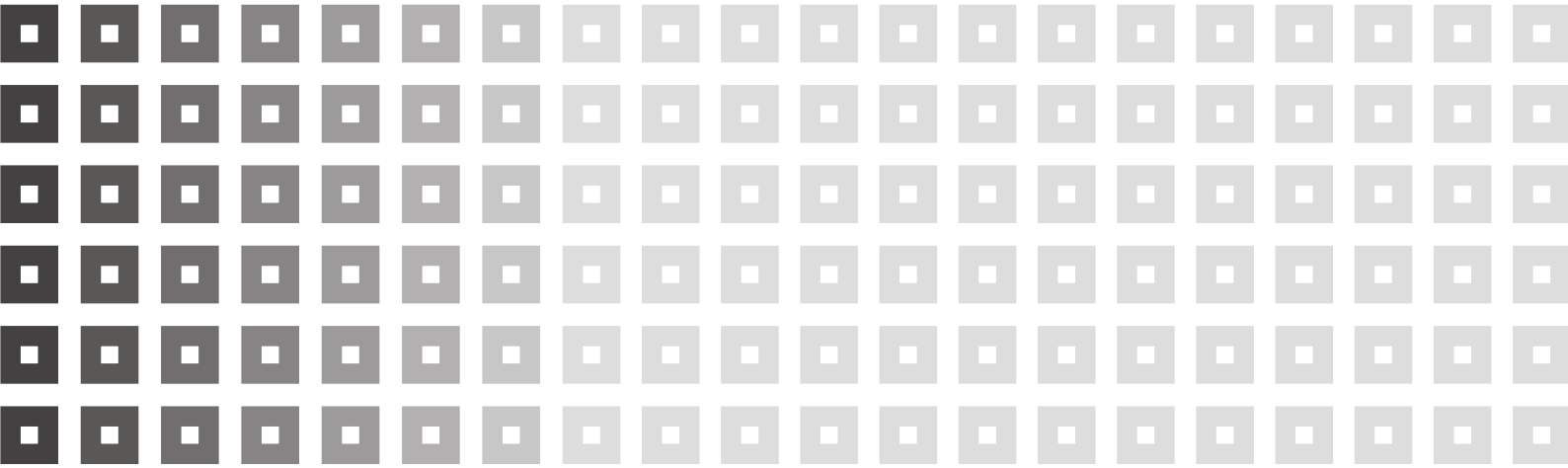
1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 8 Overgangsrecht gebruik

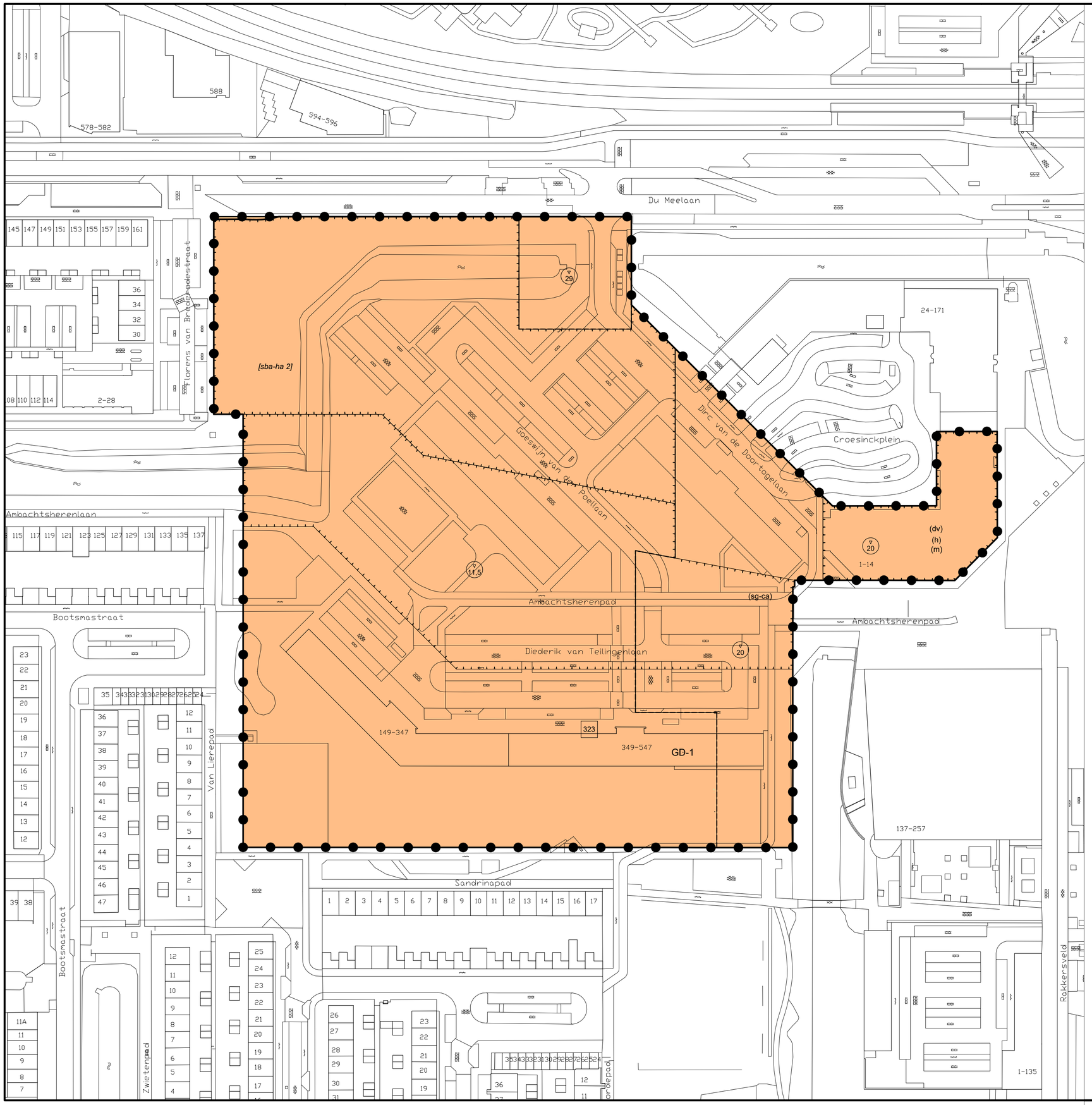
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '2e Partiële herziening Palenstein, Winkelcentrum Croesinckplein e.o.'.



Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

GD-1 — Gemengd - 1

Functieaanduidingen

(dv) — dienstverlening

(h) — horeca

(m) — maatschappelijk

(sg-ca) — specifieke vorm van groen - centrale as

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-ha 2] — specifieke bouwaanduiding - hoogte-accent 2

Maatvoeringen

323 — maximum aantal wooneenheden

20 — maximum bouwhoogte (m)

Vast te stellen

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 8-6-2021

USER GJacobson

Gemeente Zoetermeer

Bestemmingsplan

Herziening Palenstein

IDN	NL.IMRO.0637.BP29150-0003
WERKNR.	620.102.20
SCHAAL	1:1000
DATUM	30 juni 2021
GETEKEND	gj/ak
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\620\102\20\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-62010220-VB-VAST.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

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

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

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

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69