

Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke leefomgeving (GoFlo)

Motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties



Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Flexwoningen Ruimtebaan Zoetermeer

Gemeente Zoetermeer

Inhoud

1.	Aanleiding en doel.....	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Wat vooraf ging.....	4
1.3.	Locatiekeuze.....	6
1.4.	Projectgebied	7
1.5.	Leeswijzer	8
2.	Huidige situatie en toekomstige ambities.....	9
2.1.	Huidige situatie plangebied.....	9
2.2.	Ambities op hoofdlijnen	9
2.3.	Instructieregels Rijk en provincie	10
3.	Toekomstige situatie	19
4.	Toetsing aan het omgevingsplan.....	20
5.	Omgevingskwaliteit	22
5.1.	Stedenbouwkundige waarden	22
5.2.	Ruimtelijke kwaliteit.....	23
5.3.	Cultuurhistorie / erfgoed.....	25
5.4.	Groen.....	27
5.5.	Water.....	29
5.6.	Verkeer en parkeren.....	32
6.	Ladder voor duurzame verstedelijking of maatschappelijke behoefte.....	40
7.	Openbare ruimte en ondergrond	41
8.	Milieu en kwaliteit leefomgeving	43
8.1.	Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling.....	43
8.2.	Duurzaamheid	46
8.3.	Klimaatadaptatie	47
8.4.	Natuur.....	49
8.5.	Stikstofdepositie.....	50
8.6.	Geluid	51
8.7.	Luchtkwaliteit	53
8.8.	Trillingen	58
8.9.	Bodem	60
8.10.	Omgevingsveiligheid.....	62
8.11.	Gezondheid.....	64
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
9.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	65
9.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
9.3.	Bestuurlijk vooroverleg	67

9.4	Bindend adviesrecht gemeenteraad	69
9.5	Vaststellingsprocedure.....	70

1. Aanleiding en doel

1.1. Aanleiding

In Zoetermeer zijn verschillende groepen mensen die door diverse omstandigheden snel huisvesting nodig hebben. Het gaat bijvoorbeeld om

- mensen die een nieuwe baan hebben in of rond Zoetermeer maar nog op grote afstand wonen;
- mantelzorgers die tijdelijk in Zoetermeer moeten wonen om een dierbare te kunnen ondersteunen;
- starters op de woningmarkt;
- asielzoekers die de asielprocedure hebben doorlopen, een verblijfsvergunning krijgen en deel gaan uitmaken van de Nederlandse samenleving (statushouders);
- mensen met een beëindigde relatie die ergens anders moeten gaan wonen.

Al deze groepen hebben last van het feit dat het woningaanbod al jarenlang achterblijft bij de vraag. Om het woningaanbod te vergroten heeft de gemeente Zoetermeer al in 2019 aangegeven zich op te maken voor een verdere groei van minimaal 10.000 nieuwe woningen tot 2030, maar de daadwerkelijke realisering van nieuwe woningen kost veel tijd. Tijd die de bovenstaande groepen vanwege hun situatie niet hebben.

Om ook al op korte termijn te kunnen voorzien in woonruimte kan gewerkt worden met tijdelijke woonoplossingen. Dit wordt flexwonen genoemd. Flexwonen kenmerkt zich door het gebruik van tijdelijke woningen en tijdelijke huurcontracten. Uitgangspunt is dat een terrein waar flexwoningen worden gerealiseerd na verloop van tijd weer teruggebracht wordt naar de oorspronkelijke situatie. Binnen die tijd moeten de bewoners van de flexwoningen elders vaste huisvesting hebben gevonden.

Een voormalig baggerdepot van de gemeente langs de Ruimtebaan biedt mogelijkheden om tijdelijk flexwoningen te realiseren. Deze grond kan niet permanent worden bebouwd, omdat hier een ruimtereservering ligt voor een toekomstige openbaar vervoerverbinding richting Leiden (verlenging van de Randstadrail). Een definitief besluit hierover is op korte termijn niet te verwachten, waardoor de grond voornamelijk geschikt is voor tijdelijke functies. Om deze reden heeft de gemeente Zoetermeer deze locatie aangewezen voor de realisatie van maximaal 81 flexwoningen voor een periode van 15 jaar. Deze woningen vormen een soort flexibele schil om de vaste woningvoorraad, waarmee de woningnood voor groepen die snel woonruimte nodig hebben kan worden verminderd.

In het omgevingsplan Zoetermeer is de bouw van flexwoningen op de locatie Ruimtebaan niet toegestaan. Daarom wordt voor de flexwoningen een buitenplanse omgevingsvergunning (Bopa) aangevraagd om af te mogen wijken van het omgevingsplan. Deze onderbouwing vormt de motivering voor een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie Ruimtebaan.

1.2. Wat vooraf ging

Voordat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, heeft al de nodige besluitvorming plaatsgevonden:

Datum	Beschrijving
2019	
11 november	Aangenomen motie 1911-35: Flexwonen. <i>In deze motie heeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders verzocht om te onderzoeken of er – al dan niet tijdelijke – locaties beschikbaar zijn in Zoetermeer die kansen bieden voor flexibele woonconcepten.</i> (1911-35 CDA - Flexwonen Zoetermeer - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl))
2020	
22 mei	Afdoeningsmemo motie 1911-35 <i>In een afdoeningsmemo aan de gemeenteraad geeft het college van burgemeester en wethouders aan een inventarisatie gedaan te hebben naar mogelijke locaties voor Flexwonen. Hierin komt onder andere het baggerdepot aan de Ruimtebaan naar voren als een geschikte locatie. Het college geeft aan de locatie Ruimtebaan als eerste op te willen pakken voor flexwonen, omdat het een duidelijk afgebakend terrein is in eigendom van de gemeente Zoetermeer.</i> (College B&W Zoetermeer - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl))
2021	
December	<i>Intentieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Zoetermeer en Vidomes. Vidomes is de woningcorporatie die de woningen zal verhuren aan de beoogde doelgroepen.</i>
2022	
21 april	Eerste participatieavond Flexwonen Ruimtebaan
6 september	Collegebesluit: raadsvoorstel ruimtelijke en financiële uitgangspunten Flexwonen Ruimtebaan (2022-077818) <i>Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad voor het vaststellen van de ruimtelijke en financiële uitgangspunten bij de verdere uitwerking van de Flexwoningen.</i>
17 oktober	Raadsbesluit: Vaststellen ruimtelijke en financiële uitgangspunten Flexwonen Ruimtebaan (2022-077818) (Agenda Zoetermeer - Raadsvergadering maandag 17 oktober 2022 19:30 - 23:30 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)) <i>De gemeenteraad stelt de ruimtelijke en financiële uitgangspunten vast voor de te realiseren flexwoningen aan de Ruimtebaan.</i>
3 november	<i>Vidomes neemt een ontwikkelbesluit voor de realisatie van de flexwoningen aan de Ruimtebaan.</i>
15 december	Tweede participatieavond Flexwonen Ruimtebaan

1.3. Locatiekeuze

Op 11 november 2019 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin het college van burgemeester en wethouders werd verzocht om te onderzoeken of er – al dan niet tijdelijke – locaties beschikbaar zijn in Zoetermeer die kansen bieden voor flexibele woonconcepten en zo ja, onder welke voorwaarden. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarop in 2020 een locatiestudie verricht naar tijdelijke woonconcepten. Deze locatiestudie is als Bijlage 1 bij deze onderbouwing opgenomen.

Uit de locatiestudie zijn vier gemeentelijke terreinen naar voren gekomen die zich lenen voor Flewoningen. Het gaat om terreinen waar een concreet plan of gebiedsvisie nog ontbreekt, waar sprake is van braakliggende grond of van een voormalig baggerdepot en waar een oppervlakte van minimaal 6500 m² beschikbaar is. Het betreft de volgende locaties:



Overzicht locaties tijdelijke woonconcepten Zoetermeer

Locatie	Grootschalig	Kleinschalig	Woonaantrekkelijkheid
Zwaardslotseweg	+		+
Ruimtebaan	+		+
Kwadrant A	+		+
Van Tuyllpark		+	+

Op basis van de locatiestudie heeft het college besloten om te starten met flexwoningen op het baggerterrein langs de ruimtebaan. Dit terrein heeft namelijk meerdere voordelen:

1. Het is een duidelijk afgebakend terrein, onder andere doordat het omringd werd door een groen dijklichaam;
2. Het baggerdepot is niet meer noodzakelijk voor het Hoogheemraadschap;

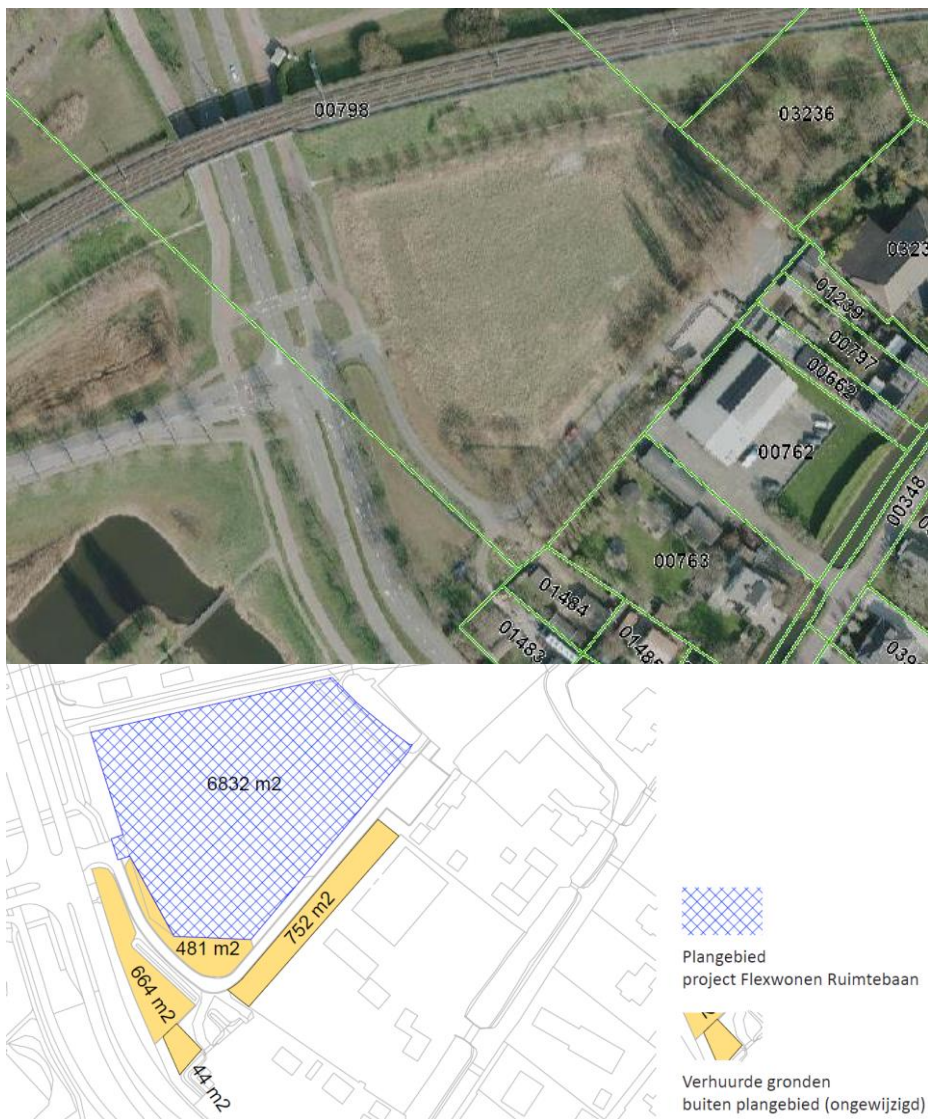
Het terrein kan in de toekomst gebruikt worden voor een aftakking van de Randstadrail richting Leiden. Concrete plannen ontbreken hier nog voor, waardoor alleen een tijdelijk gebruik van de locatie voor de hand ligt.

1.4. Projectgebied

Het voormalige baggerdepot aan de Ruimtebaan ligt in het noordoosten van Zoetermeer, in de wijk Noordhove en vlakbij de wijken Seghwaert en Oosterheem.



De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het talud van de Randstadrail (en een direct daarnaast gelegen wandelpad), aan de (noord)oostzijde door een watergang en een bestaande toegangsweg grenzend aan particuliere percelen (Conferencepad), aan de zuidzijde door een bestaande toegangsweg naar een tweetal particuliere percelen en aan de westzijde door de (parallelweg langs de) Ruimtebaan. De gronden waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden (Kadastraal perceel 00798) zijn in eigendom van de gemeente. De kadastrale situatie en eigendomssituatie is op onderstaande afbeeldingen te zien:



1.5. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de onderbouwing waarom er sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’, ook al is de activiteit die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt in strijd met het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie, de toekomstige ambities en relevante instructieregels voor het projectgebied.

In **hoofdstuk 3** wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling.

In **hoofdstuk 4** staat de toetsing aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden opgesomd.

In **hoofdstuk 5 tot en met hoofdstuk 8** worden alle voor het project relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving behandeld. Per aspect wordt beschreven hoe dit wordt vormgegeven in het project en wordt het relevante sectorale beleid en de sectorale regelgeving beschreven. Ook wordt eventueel onderzoek of eventueel advies samengevat. Als er sprake is van maatregelen, dan wordt dit ook aangegeven. Tot slot wordt per aspect geconcludeerd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In **hoofdstuk 9** komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Huidige situatie en toekomstige ambities

2.1. Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie ligt het plangebied braak. Op onderstaande luchtfoto is te zien dat het plangebied omringd wordt door een dijklichaam, waarbinnen in het verleden de baggerspecie kon worden gestort. Het gebruik als baggerdepot is al vele jaren niet meer aan de orde.



Bovenaanzicht van het plangebied, luchtfoto uit 2022

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Ruimtebaan. Vanaf die weg is een oprit aanwezig naar het Conferencepad, dat in de huidige situatie een aantal percelen aan de Zegwaartseweg ontsluit via de achterzijde.



Zicht vanaf de Ruimtebaan op het plangebied. Op de foto is het dijklichaam van het baggerdepot te zien, net als de oprit naar het Conferencepad.

2.2. Ambities op hoofdlijnen

Flexwoningen zijn in heel Nederland een bekend fenomeen. Al in juni 2002 stuurde minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening) een kamerbrief aan de tweede kamer met de mededeling dat hij de ambities bij woningbouw wilde versnellen en wilde inzetten op de bouw van 90.000

woningen tot en met 2030. Dit moest worden bereikt door jaarlijks 15.000 woningen te realiseren en door gebouwen te transformeren naar een woonfunctie, maar ook door jaarlijks 15.000 flexwoningen op te leveren. Sindsdien wordt door middel een taskforce en door middel van financiële middelen vanuit het Rijk geprobeerd om zo snel als mogelijk flexwoningen op leveren voor mensen die dat hard nodig hebben.

De 81 flexwoningen uit dit project passen binnen de ambities die het Rijk heeft als het gaat om de woningbouwversnelling, maar ook binnen de gemeentelijke ambities voor de 'schaalsprong'. De Schaa sprong houdt in dat de gemeente Zoetermeer 10.000 woningen wil toevoegen aan het woningbouwbestand in een periode van 10 tot 15 jaar, gerekend vanaf 2017. De gemeenteraad heeft hiertoe op 19 mei 2017 besloten.

2.3. Instructieregels Rijk en provincie

Instructieregels Rijk:

Plannen die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving mogen niet Rijksbelangen in de weg zitten, zoals het goed functioneren van Rijkswegen. Om Rijksbelangen te beschermen heeft het Rijk diverse instructieregels opgenomen, die het beoordelingskader vormen voor op te stellen omgevingsplannen en voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 en 10 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructieregels zijn op grond van artikel 8.0d van het Besluit kwaliteit leefomgeving ook van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van nationaal belang.

In onderstaand overzicht is te zien welke van de diverse instructieregels die op dit plan van toepassing zijn, alsmede een beschrijving waar binnen deze onderbouwing beschreven is hoe aan deze instructieregels wordt voldaan:

Artikel BKL	Instructie	Motivering hoe aan deze instructie wordt voldaan
5.3	Diverse paragrafen m.b.t. veiligheid zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.	8.12
5.7	In een omgevingsplan wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar voor kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties.	8.12
5.37	In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.	5.7
5.78l	In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op geluidgevoelige gebouwen.	8.6

5.83	In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen	8.9
5.89i & 5.89ka	Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie voor de in bijlage XIIIa van het Bkl aangewezen stoffen die de gezondheid bedreigen, uitgedrukt in milligram per droge stof uit de bodem. & Als in een omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, worden in het omgevingsplan regels gesteld die ertoe strekken dat de omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89j, eerste lid, alleen wordt verleend als aannemelijk is dat de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.	8.11
5.129g	Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan tekening gehouden met: - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.	6
5.161c	Een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald, kan regels over de te realiseren categorieën woningen bevatten.	9
5.162	Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.	7.5

Instructieregels Provincie:

Ook de provincie Zuid-Holland heeft instructieregels vastgesteld, ter bescherming van de provinciale belangen. De instructieregels staan in hoofdstuk 7 van de provinciale omgevingsverordening, waarbij afdeling 7.5 specifiek ingaat op instructieregels voor omgevingsvergunningen.

In onderstaand overzicht is te zien welke van de diverse instructieregels die op dit plan van toepassing zijn, alsmede een beschrijving waar binnen deze onderbouwing beschreven is hoe aan deze instructieregels wordt voldaan:

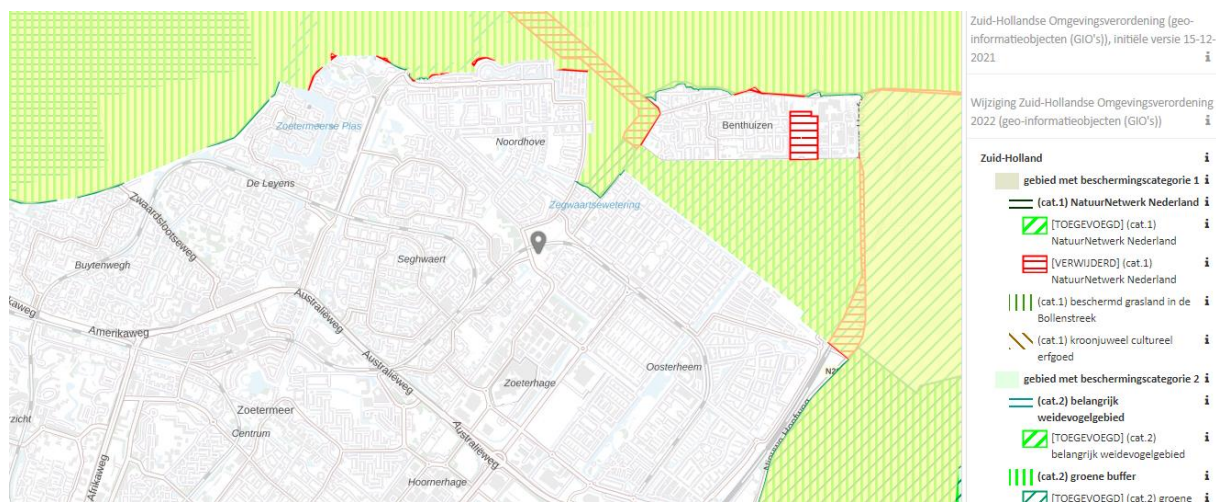
Artikel Pov	Instructie	Motivering hoe aan deze instructie wordt voldaan
7.95	Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een vergunningplichtige activiteit die is aangewezen in een afdeling van hoofdstuk 3, wordt die omgevingsvergunning alleen verleend als de activiteit verenigbaar is met de in die afdeling van hoofdstuk 3 genoemde oogmerken.	Ter kennisname
H3	Hoofdstuk 3 van de provinciale omgevingsverordening bevat geen onderwerpen die aan de orde zijn binnen het project flexwoningen Ruimtebaan.	Ter kennisname
7.18	In aanvulling op artikel 5.15, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving, worden voor een aandachtsgebied met verhoogd groepsrisico de in de provinciale omgevingsverordening opgenomen overwegingen betrokken.	8.12
7.23	Rekening wordt gehouden met de risico's van klimaatverandering. Waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.	8.4 & 7.41a
7.29	Het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie is alleen toegelaten als door onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging van het grondwater, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in het omgevingsplan waar een verdenking van verontreiniging van grondwater redelijkerwijs is uit te sluiten.	5.7
7.43a	Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Rekening wordt gehouden met de beschermingscategorie en het gebiedstype, de soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling (inpassen, aanpassen of transformeren) en de relevante provinciale richtpunten.	2.3 (direct onder deze tabel)
7.45	Bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de motivering worden ingegaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.	6
7.45a	Een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen.	3
7.45c	Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.	5.8
7.45ca	Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit betrokken.	8.5
7.45f	Een plan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning. Een andere parkeernorm kan worden gehanteerd als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld.	5.8

In de provinciale omgevingsverordening is aangegeven dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen moet rekening worden gehouden met:

1. de beschermingscategorie en het gebiedstype,
2. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren,
3. de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A, van de provinciale omgevingsverordening

Beschermingscategorie en gebiedstype:

De provincie Zuid-Holland hanteert drie verschillende beschermingscategorieën, die voornamelijk buiten (de bebouwde kom van) Zoetermeer van kracht zijn. Dit betekent dat een motivering op basis van de beschermingscategorieën voor de flexwoningen niet aan de orde is. OP onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied te zien ten opzichte van de dichtstbijzijnde gebieden met beschermingscategorieën:



Soort en mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling:

Voor het bepalen van de soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling hanteert de provincie de volgende definities:

- inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

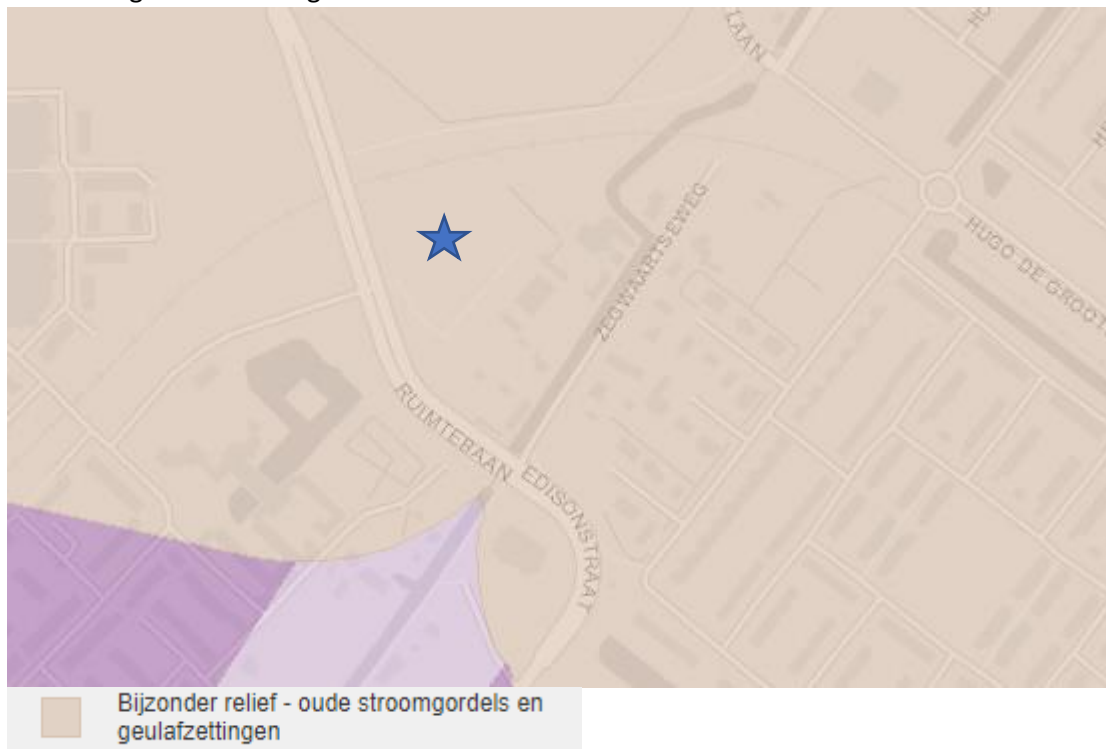
In dit geval is er sprake van inpassen, omdat uitsluitend het deel van het plangebied dat in gebruik was als baggerdepot gebruikt wordt om flexwoningen te plaatsen en de huidige omzoming met groen, alsmede de kwaliteiten van het lint Zegwaartseweg niet worden aangetast. Het betreft geen grote structuurwijziging van het gebied. Indien een structuurwijziging wel aan de orde geweest zou zijn, was er sprake geweest van aanpassen. Als een ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen de

bestaande gebiedsidentiteit dan is er sprake van transformatie, maar ook dat is in dit geval niet aan de orde.

Relevante richtpunten van de provincie Zuid Holland:

De richtpunten van de provincie zijn opgenomen in de omgevingsvisie Zuid-Holland, waarbij de beleidskeuze landschap de richtpunten bevat. In de omgevingsvisie, beleidskeuze landschap, zijn verschillende gebiedstypen onderscheiden en is aangegeven aan welke richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit gemeenten zich per gebiedstype moeten houden. Binnen de gebiedstypen is onderscheid gemaakt tussen de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van stedelijke occupatie en de laag van de beleving.

1. Laag van de ondergrond:



De laag van de ondergrond is ter hoogte van het plangebied (stersymbool) aangeduid als 'bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'. Hier zijn vaak nog bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden als gevolg van de aanwezigheid van oude stroomruggen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning, wat ze archeologisch interessant maakt. Behoud van het natuurlijke reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand.

De richtpunten behorende bij dit gebiedstype 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.

Van eventuele onregelmatige patronen en (natuurlijk) reliëf in het landschap is in het plangebied geen sprake meer. Dat heeft te maken met het vroegere gebruik van het terrein als baggerspeciedepot. Op onderstaande luchtfoto uit 2011 is goed te zien dat ten behoeve van het baggerspeciedepot al afgravingen en ophogingen hebben plaatsgevonden:



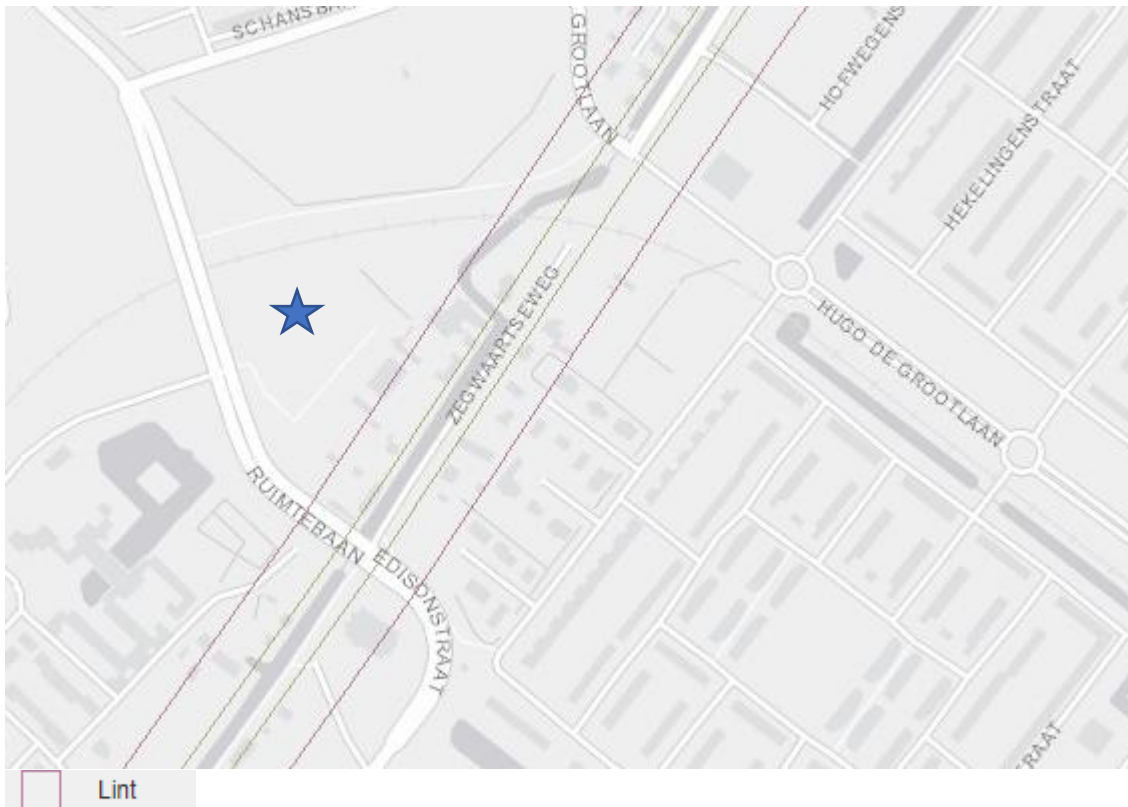
Ook van archeologische waarden die samenhangen met het onregelmatige patroon en reliëf in het landschap is dan ook geen sprake meer.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuur – en natuurlandschappen is ter hoogte van het plangebied (stersymbool) niet direct van toepassing. Wel ligt ten oosten van het plangebied de Zegwaartseweg, wat is aangeduid als 'lint'. Dit oude polderlint is zeer onderscheidend tussen de overige bebouwing in Zoetermeer en bevat aan weerszijden diverse cultuurhistorisch waardevolle panden. De bebouwing langs dit lint bestaat voornamelijk uit vrijstaande, kleinschalige bebouwing. De Zegwaartseweg heeft een smal profiel en wordt aan één zijde begrenst door een watergang, waarachter de bebouwing zich bevindt. Hier en daar is een doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende landschap aanwezig.

De richtpunten behorende bij dit gebiedstype zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.



Bij de realisatie van de flexwoningen is het van belang dat de kwaliteiten van de Zegwaartseweg als lint niet worden aangetast. Vanaf de Zegwaartseweg is er geen zicht op het plangebied als gevolg van de vele erven met bebouwing ter plekke. Wel is er één doorzicht ter hoogte van een bestaande inrit naar een bedrijf (Zegwaartseweg 106a), waar het zicht eindigt op een bomenrij direct naast het plangebied. Deze bomenrij blijft staan, waardoor het uitzicht niet zal wijzigen. Verder worden de flexwoningen kleinschalig opgezet en niet hoger dan twee tot drie bouwlagen, waardoor ook hiermee het bestaande zicht vanaf het lint niet zal worden aangetast. De woningen met twee bouwlagen liggen het dichtst bij de Zegwaartseweg, de hogere woningen van drie bouwlagen zijn verder van de Zegwaartseweg af gelegen.

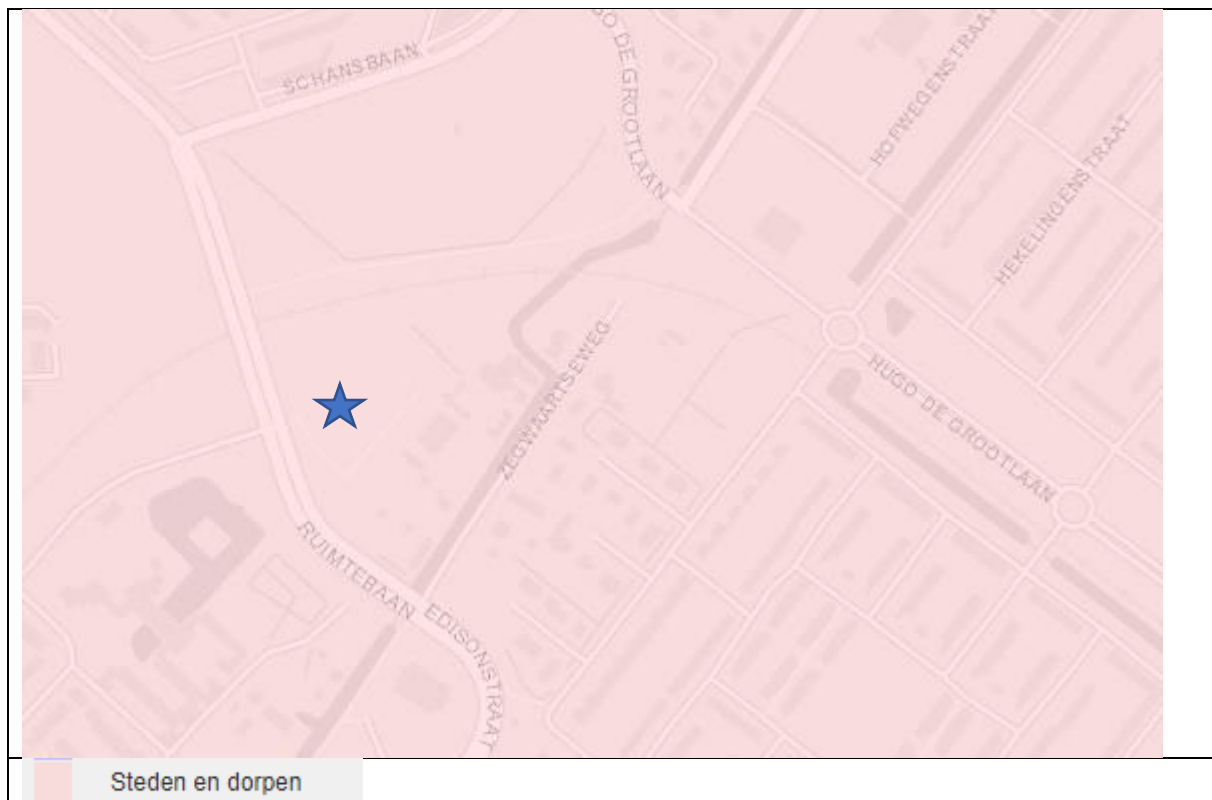
3. Laag van de stedelijke occupatie

De laag van stedelijke occupatie is ter hoogte van het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Hierbinnen zijn het vooral de identiteit van de plek, de geografische strategische ligging in een stedelijk netwerk en aanwezige economische dragers die een plek een eigen (ruimtelijke) karakteristiek geven. Verschillende vormen van woon- en werkmilieus zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Verdichting of transformatie binnen de stad moet een bijdrage leveren aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkelingen gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- of dorpsontwerp.

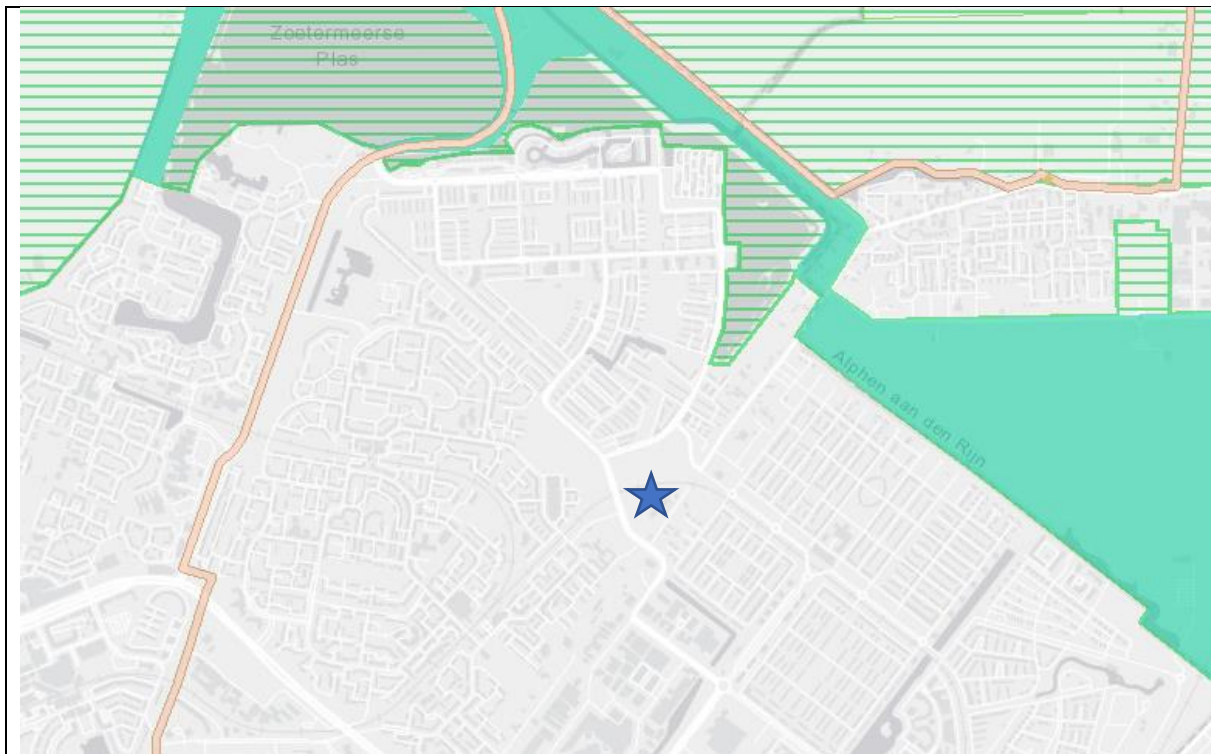
De richtpunten behorende bij dit gebiedstype zijn:

- 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.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.



De locatie waar de flexwoningen moeten komen is omzoomd met diverse struiken en bomen, hetgeen goed te zien is op onderstaande afbeelding:



3. Toekomstige situatie

In totaal worden in het plangebied 81 flexwoningen gerealiseerd. Al deze te realiseren woningen vallen onder de noemer sociale huurwoning. De woningen worden verhuurd door Vidomes, een middelgrote woningcorporatie die in totaal circa 8.600 woningen beheert in de regio. Met het realiseren van sociale huurwoningen wordt voldaan aan de instructie van de provincie in de provinciale omgevingsverordening dat bij ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende sociale huurwoningen.

Onder een sociale huurwoning wordt een woning verstaan waarvan de kale huurprijs (de huurprijs zonder andere kosten zoals servicekosten) niet hoger is dan de huurliberalisatiegrens. Deze grens wordt jaarlijks door de overheid bepaald.

Bij de inrichting van het plangebied is het gemeentelijke handboek openbare ruimte leidend. Hierbij gaat het onder andere over het toepassen van de juiste bestratingsmaterialen. Voor het ophalen van huisvuil is het uitgangspunt dat de verzamellocatie bereikbaar moet zijn voor de inzamelvoertuigen, waarbij achteruitrijden moet worden voorkomen. Om deze reden wordt de verzamelplek voor huisvuil worden gerealiseerd direct langs de entree aan de Ruimtebaan. In het plangebied wordt gewerkt met ondergrondse afvalcontainers, die op loopafstand van de woningen moeten liggen (maximaal 75 meter vanaf de hoofdentree). Uitgangspunt is ca. 35-50 aansluitingen per containervoorziening (1 rest en 1 gft). Bij 81 wooneenheden worden daarom 2 ondergrondse containers restafval en 2 containers GFT bovengronds worden gerealiseerd.

Het te ontwerpen rioleringsstelsel dient te voldoen aan de beleid- en ontwerpprincipes van het GRP, geldende wetgeving, leidraad Riolerings van de stichting Rioned. Bovendien moet de riolerings een gescheiden rioolstelsel zijn en het ontwerp dient ter goedkeuring voorgelegd te worden bij de afdeling Stadsbeheer. Er is geen bestaand riool aanwezig.

Voor de aanleg van kabels en leidingen is vroegtijdig overleg met de netbeheerders noodzakelijk.

Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die afhankelijk van het bouwplan moeten worden omgelegd. Wel dienen er nieuwe kabels en leidingen te worden aangelegd. De definitieve inrichtingstekening voor de Flexwoningen Ruimtebaan is als bijlage 3 opgenomen bij de onderbouwing.



4. Toetsing aan het omgevingsplan

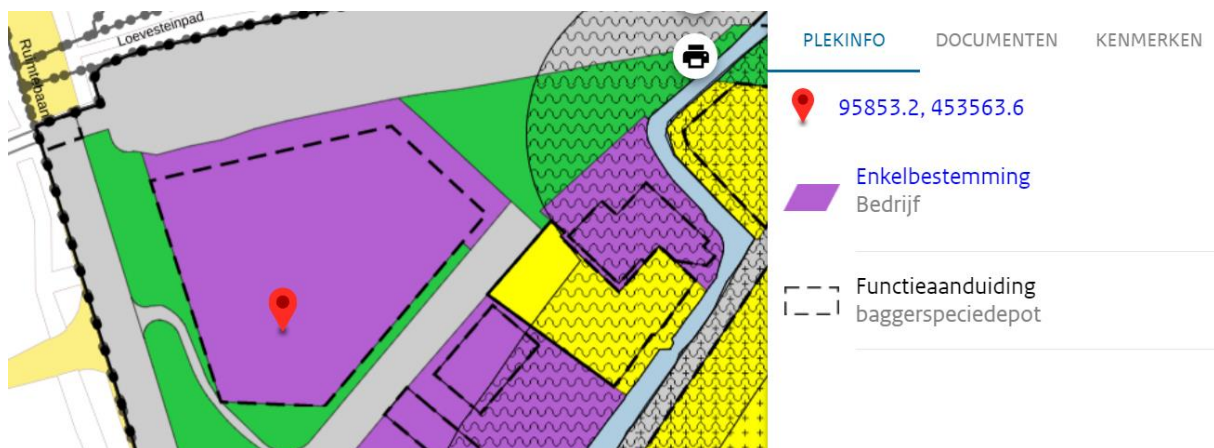
Per 1 januari 2024 is het Zoetermeerse omgevingsplan in werking getreden. Dit omgevingsplan is van rechtswege ontstaan en bevat diverse voormalige rijksregels over activiteiten (de zogenaamde 'bruidsschat') én de ter plekke geldende, voormalige bestemmingsplannen. De voormalige Rijksregels gaan onder andere lozingen, toegestane belastingen op het gebied van geluid, trillingen en geur, cultureel erfgoed, in gebruik nemen van bouwwerken, opslaan van goederen en eisen bij het bereiden van voedsel. Plannen worden ook aan deze regels getoetst. Relevante zaken uit de bruidsschat die voor dit plan van belang zijn, zijn in deze onderbouwing beschreven en gemotiveerd (zoals toetsing van de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï).

Verder zijn in het omgevingsplan van rechtswege nog altijd regels uit vier voormalige bestemmingsplannen van kracht. Het gaat om de regels uit de volgende voormalige bestemmingsplannen:

1. Oosterheem / Zegwaartseweg – Noord (vastgesteld op 10 maart 2014 en onherroepelijk);
2. Parapluherziening schoolpleinen (vastgesteld op 3 oktober 2016 en onherroepelijk);
3. Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten (vastgesteld op 14 mei 2018 en onherroepelijk);
4. Parapluherziening dagstandplaatsen Zoetermeer (vastgesteld 30 november 2020 en onherroepelijk).

Bestemmingsplan Oosterheem / Zegwaartseweg – Noord:

De gronden waar de flexwoningen moeten komen hebben in het voormalige bestemmingsplan een enkelbestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'baggerspeciedepot'. Binnen de bestemming bedrijf en ter plaatse van de aanduiding baggerspeciedepot is uitsluitend de opslag van verspreidbare bagger toegestaan, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen en paden. De functie wonen is op deze locatie niet toegestaan. Op de locatie is geen bouwvlak opgenomen, waardoor ook het bouwen van gebouwen of overkappingen niet is toegestaan (met uitzondering van nutsvoorzieningen). Daarnaast is bij de specifieke gebruiksregels nog aangegeven dat het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen strijdig is met de bestemming, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Een dergelijke aanduiding is op de locatie niet aanwezig. Verder is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot' het bebouwde oppervlak 30% mag bedragen, de inhoud van het baggerdepot ten hoogste 8.000m³ mag bedragen, de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 5 meter mag bedragen en de hoogte van de wallen ten hoogste -1,64 ten opzichte van NAP mag bedragen. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om te mogen afwijken van de bedrijfsbestemming ten behoeve van de bouw van woningen.



Verbeelding van bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg – Noord'

Rondom de bedrijfsbestemming zijn de bestemmingen 'verkeer-verblijfsgebied', 'groen' en 'Verkeer-railverkeer' opgenomen. Binnen de groenbestemming zijn in- en uitritten toegestaan, maar geen straten. Een eventuele toegangsweg naar de Flexwoningen is dan ook niet toegestaan binnen de groenbestemming. Straten zijn wel toegestaan binnen de bestemming verkeer-verblijfsgebied.

Parapluherziening schoolpleinen

Dit voormalige bestemmingsplan regelt uitsluitend het gebruik van schoolpleinen als speelterrein na schooltijd en is daarom voor het project Flexwonen niet van toepassing.

Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten

Dit voormalige bestemmingsplan regelt in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen op eigen terrein. Hiervan is sprake als voldaan wordt aan de normen en eisen genoemd in de 'Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019'. In paragraaf 5.8 van deze onderbouwing is nader onderbouwd hoe het parkeren wordt opgelost binnen het project Ruimtebaan.

Verder regelt dit voormalige bestemmingsplan dat de realisatie van geluidgevoelige objecten, voor zover gelegen binnen een geluidszone, alleen mogelijk is als wordt voldaan aan de

voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder of – als niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden - aan een besluit hogere waarden met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen. In paragraaf 8.6 van deze onderbouwing wordt nader onderbouwd in hoeverre dit plan voldoet aan de regels op het gebied van geluid.

Parapluherziening dagstandplaatsen Zoetermeer

Dit voormalige bestemmingsplan regelt het gebruik van specifiek aangewezen gronden ten behoeve van standplaatsen en is daarom voor het project Flexwonen niet van toepassing.

5. Omgevingskwaliteit

5.1. Stedenbouwkundige waarden

Uitgangspunt is dat de te realiseren woningen in een suburbaan milieu worden gerealiseerd. De bebouwing is kleinschalig en is maximaal drie bouwlagen hoog. Door deze geringe bouwhoogte zal de bebouwing niet te aanwezig en zichtbaar zijn vanaf de Zegwaartseweg. Daarnaast wordt gewerkt met een losse en compacte verkaveling, passend bij het karakter van de Zegwaartseweg. Er zal daarom geen lange, aaneengesloten wand richting de Zegwaartseweg worden gerealiseerd, maar juist een meer bij het lint passende maat en schaal. Aan de noordzijde van het plangebied, waar de Randstadrail is gelegen, komt de hogere randbebouwing met maximaal drie bouwlagen te liggen. Deze randbebouwing zal het geluid dat van het spoor komt deels afschermen, zodat de geluidbelasting op de lagergelegen bebouwing beperkt blijft.

De huidige entree tot het gebied, ter hoogte van de kruising met de Spruitkoolakker, wordt ook in de nieuwe situatie als zodanig gebruikt. Bij binnenkomst kan aan weerszijden van de entree in kleine parkeerkoffers worden geparkeerd, die door hun inpassing in het groen uit het zicht liggen. Door de collectieve parkeerkoffers is in het midden van het plangebied voldoende ruimte voor openbaar gebied, waarmee verblijfskwaliteit ontstaat. Toekomstige bewoners kunnen hier verblijven en elkaar ontmoeten.

Randvoorwaardenkaart Ruimtebaan



-  Randbebouwing als geluidsafscherming (max 4 bouwlagen)
-  Kleinschalige bebouwing volgt verkavelingsrichting van de Zegwaartseweg (max. 2 a 3 bouwlagen)
-  Ontsluiting vanaf de Ruimtebaan, parkeren aan de rand
-  Versterken ecologische verbinding langs RandstadRail
-  Centraal collectieve verblijfsruimte
-  Groene omzoming handhaven en natuurlijke buffer naar Conferencepad (min. 10 m.)
-  Bestaande pachtgebieden rondom handhaven

Om de geluidbelasting van de randstadrail te beperken wordt aan de noordzijde van het plangebied gekozen voor een bouwmassa die het geluid kan weren. Hierdoor ontstaat aan de zuidzijde een geluidluw en aantrekkelijk woon- en leefmilieu.

Momenteel beschikt het plangebied al over een groene omzoming. Deze omzoming wordt minimaal gehandhaafd, maar waar mogelijk vindt ook versterking plaats van de ecologische verbinding langs de Randstadrail. De groene zone langs het conferencepad krijgt een minimale breedte van 10 meter.

5.2. Ruimtelijke kwaliteit

Dat de flexwoningen tijdelijk worden geplaatst betekent nog niet dat ze ook tijdelijk of armoedig moeten ogen. De flexwoningen moeten een kwalitatieve uitstraling krijgen, met veel gebruik van gebruik van hout. Een 'container-uitstraling', zoals op sommige andere plekken in Nederland is toegepast, is in dit plangebied niet gewenst. Op onderstaande afbeeldingen is een impressie te zien van de beeldkwaliteit van de flexwoningen:



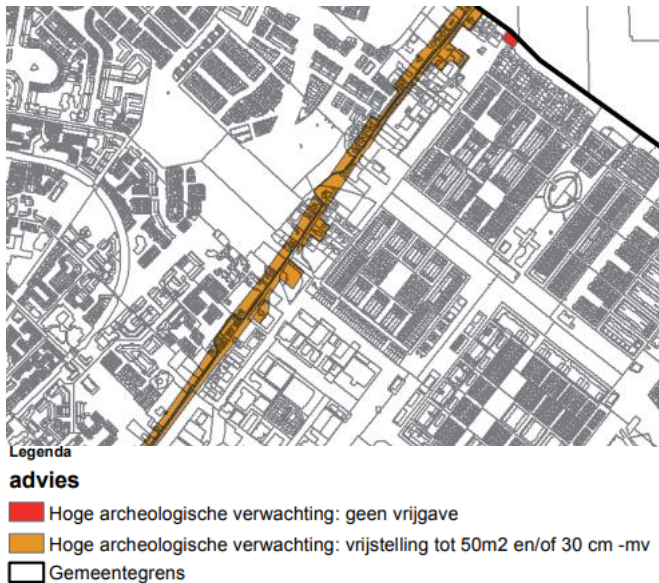


In Zoetermeer worden plannen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, bestaande uit vijf commissieleden en de stadsbouwmeester. Het inrichtingsplan voor de flexwoningen is behandeld in de vergaderingen van de commissie ruimtelijke kwaliteit van 11 november 2022 en 12 januari 2024. Bij de vergadering van 11 november 2022 waren drie varianten voor de planopzet uitgewerkt, waarbij de commissie ruimtelijke kwaliteit de voorkeur heeft uitgesproken voor twee van deze varianten. Hiervan is vervolgens één verder uitgewerkt na overleg met omwonenden. Het resultaat van de uitgewerkte variant is vervolgens op 12 januari 2024 gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het verslag van deze vergadering is als bijlage 2 bij deze onderbouwing toegevoegd. Op 12 januari 2024 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven het plan in principe positief te beoordelen en waardering te hebben voor de manier waarop het plan is uitgewerkt. Opmerkingen die de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nog plaatst betreffen de inrichting van het plangebied, hetgeen in het inrichtingsplan voor de flexwoningen verder is uitgewerkt.

5.3. Cultuurhistorie / erfgoed

Erfgoed is een verzamelnaam voor al het cultuurhistorisch waardevolle uit het verleden. Hieronder vallen monumenten, archeologische monumenten, landschappen, beschermde stadsgezichten, archieven en voorwerpen en verzamelingen in musea. Bescherming van het erfgoed vindt voor het grootste deel plaats via de gemeentelijke erfgoedverordening, via de gemeentelijke archeologische beleidskaart en via regels in het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer.

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart niet aangewezen als een archeologisch monument en heeft geen hoge archeologische verwachting. In een zone rond de Zegwaartseweg geldt wel een hoge archeologische verwachting, maar deze reikt niet tot aan het plangebied, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.



Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. Ook de Zegwaartseweg is geen beschermd stadsgezicht, maar bevat wel meerdere beeldbepalende panden / objecten. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat het plan rekening houdt met de ruimtelijke structuur en opbouw van het historische lint. In het Beeldkwaliteitsplan 'Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg' zijn de criteria hiervoor geformuleerd. Het gebied heeft ter hoogte van de locatie Ruimtebaan een vrij open en groen karakter. Het plangebied is nu groen omzoomd met bomen, wat ook in de toekomstige situatie zal blijven. De bebouwing zal daarnaast niet hoger worden dan twee tot drie bouwlagen en zoveel mogelijk de verkavelingsrichting van de Zegwaartseweg volgen, waardoor de bebouwing nauwelijks waar te nemen zal zijn vanaf de Zegwaartseweg.

Daarnaast wordt gewerkt met een losse en compacte verkaveling, passend bij het karakter van de Zegwaartseweg. Er zal daarom geen lange, aaneengesloten wand richting de Zegwaartseweg worden gerealiseerd, maar juist een meer bij het lint passende maat en schaal. Uitzondering op de maximale bouwhoogte vormt de randbebouwing aan de noordzijde van het plangebied, dat uit drie bouwlagen bestaat. Deze randbebouwing staat het verst weg van de Zegwaartseweg en vervult deels een geluidafschermende functie voor het geluid afkomstig vanaf de Randstadrail.

De Zegwaartseweg kenmerkt zich door een relatieve lage bebouwingsdichtheid. Met dit plan worden 81 woningen toegevoegd, dat meer is dan de voorgeschreven bebouwingsdichtheid omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Historische linten. Echter, het beeldkwaliteitsplan 'historische linten Voorweg en Zegwaartseweg' voorziet in de mogelijkheid om maatwerk te leveren onder voorwaarden. Hierbij worden de volgende aspecten meegewogen:

- De extra dichtheid is niet direct zichtbaar of voelbaar, doordat de flexwoningen een zeer kleine inhoudsmaat hebben, gericht op met name eenpersoonshuishouders. En doordat de kleine eenheden geclusterd zijn, blijft het aantal losse volumes beperkt en passend in het landelijke karakter door zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik.
- De extra dichtheid is niet direct zichtbaar, voelbaar vanaf het lint, doordat de ontwikkeling op grote afstand van de Zegwaartseweg wordt voorgesteld, achter reeds bestaande bebouwing van de Zegwaartseweg wegvallt en niet wordt ontsloten vanaf de Zegwaartseweg. Desondanks wordt wel de verkavelingsrichting van de Zegwaartseweg doorgezet bij de positionering van de nieuwe flexwoningen. Door de grote afstand tot de Zegwaartseweg is

de ontwikkeling niet/nauwelijks zichtbaar vanaf de Zegwaartseweg en is twee tot drie-laags bebouwing mogelijk;

- De groene en landelijke sfeer van de linten blijft behouden en wordt doorgezet in de opzet van het plan: behoud van de groene zone rondom, voldoende afstand tot de bestaande bebouwing (achterzijde Zegwaartseweg) en toepassing van veel groen en natuurlijke materialen in de bouwvolumes maakt het plan passend bij het bestaande karakter. Aangezien het een voormalig baggerdepot betreft, wordt er geen groenbestemming bebouwd;
- De extra dichtheid leidt niet tot zichtbare, te zeer aanwezige parkeervoorzieningen, die niet op een voldoende kwalitatieve wijze ingepast kunnen worden op eigen terrein. Er wordt aan de zijde van de Ruimtebaan een goede aansluiting gemaakt voor het autoverkeer en voorzien in voldoende (groene) parkeerplaatsen (met een mogelijk uitbreiding mocht dit toch niet voldoende zijn);

In incidentele gevallen kan de landschappelijke context, zoals bijvoorbeeld nabijgelegen hoofdinfrastructuur, aanleiding geven tot een hogere dichtheid. Een van de omgeving afwijkend volume en vormtaal is dan mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het landelijke en groene karakter direct langs het lint. In dit geval is de hogere bebouwing langs het spoor en richting Ruimtebaan gerealiseerd als geluidsafschermende maatregel, die geen impact heeft op de omgeving en niet ten koste gaat van het landelijke en groene karakter direct langs het lint.

5.4. Groen

Momenteel beschikt het plangebied al over een groene omzoming, zoals goed te zien is op onderstaande luchtfoto:



Het plangebied betreft deels een grasmat, omringd door struiken/hagen en enkele bomen. Deze omzoming wordt minimaal gehandhaafd, maar waar mogelijk vindt ook versterking plaats van de

ecologische verbinding langs de Randstadrail. De groene zone langs het Conferencepad krijgt een minimale breedte van 10 meter.

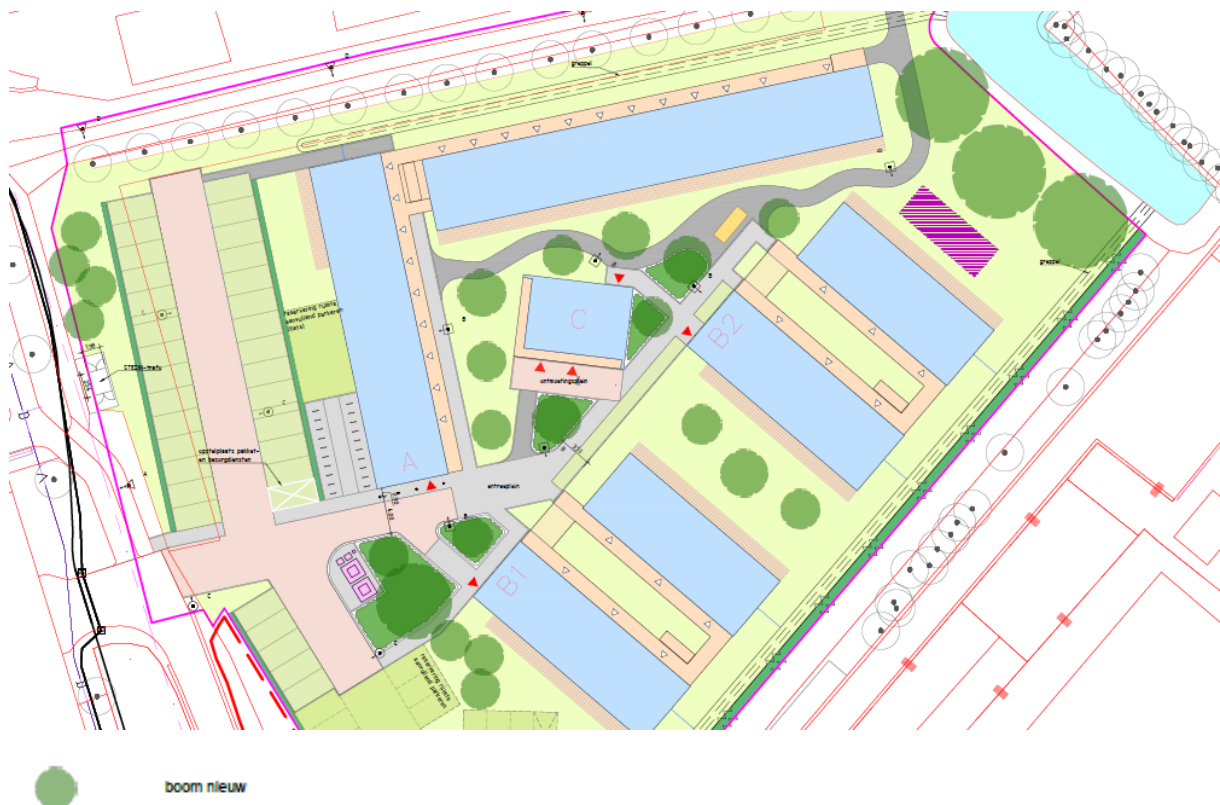
Op de gemeentelijke groenkaart, die onderdeel vormt van de gemeentelijke Groentrilogie, is de groenstructuur in het plangebied aangeduid als 'Stadsgroen laag dynamisch'.



In de groenkaart is aangegeven dat langs de linten ook woningen en voorzieningen, zoals een manege, horeca, bed & breakfast, een theetuin, wellness, zorgvoorzieningen, kunnen worden gerealiseerd, mits passend in het karakter van het lint. De Zegwaartseweg is een lint, maar het plangebied heeft daar geen directe relatie mee omdat het omzoomd is door groen. Deze groene omzoming, bestaande uit bomen en ander opgaand groen, blijft gehandhaafd zodat compensatie hier niet aan de orde is. De gronden waar de woningen worden geplaatst vervulden tot nu toe een bedrijfsfunctie, in de vorm van een baggerdepot. Door deze bedrijfsfunctie is groencompensatie op basis van de groenkaart in het plangebied niet aan de orde. Desondanks wordt bij de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met een centrale, collectieve binnenruimte waar ook ruimte is voor het opnemen van groenvoorzieningen. Het inrichtingsplan voor de Flexwoningen beoogt 'wonen in het park' te bevorderen en een passende kwaliteitsimpuls te bieden aan het gebied. Dit door middel van een minimale hoeveelheid verharding en het realiseren van passende groenvoorzieningen.

Het plangebied heeft in de huidige situatie weinig verbinding met de omgeving, dit zal in de nieuwe situatie niet veranderen. In en rond het plangebied worden geen bomen gekapt, met uitzondering

van drie bomen / opschot in het noordoosten van het plangebied. De groenstructuur wordt in de nieuwe situatie versterkt door een groene inrichting van het binnenterrein en de aanplant van nieuwe bomen, zoals te zien is op onderstaande afbeelding:



De groenstructuur bij de randstadrail is een ecologische verbinding voor verschillende soorten. Ook vormt het een essentiële vliegroute van vleermuizen. Het groen langs de randstadrail verbindt het plangebied met de Zegwaartseweg, wat een noord-zuid verbindingroute vormt voor onder andere vleermuizen, grondgebonden zoogdieren als de egel, bunzing en hermelijn. Verder ligt in de omgeving van het plangebied het groengebied Seghwaartse Hout. De connectiviteit van het plangebied met deze omgeving is van belang voor verschillende soorten. Het aanvullen/versterken van de ecologische verbinding langs de randstadrail en de vegetatie rondom het plangebied geeft mogelijkheden om de connectie te versterken met omliggende groengebieden en groenstructuren. De aanvulling / versterking vindt plaats met passende biotopen en wordt door de gemeente verder uitgewerkt in een beplantingsplan.

5.5. Water

De gemeente is verplicht om voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken en het waterbelang te wegen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of bij het vaststellen van een omgevingsplan. Dit volgt uit de instructieregels van het Rijk, zoals opgenomen in paragraaf 5.1.3. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij de weging van het waterbelang moet aandacht worden besteed aan de gevolgen van de planvorming op de volgende relevante waterhuishoudkundige aspecten:

- Waterkwaliteit in en rond het plangebied
- Hoeveelheid water in en rond het plangebied
- Vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater

- Gevolgen van de planvorming op regionale keringen

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkwaliteit in en rond het plangebied:

De planlocatie was voorheen in gebruik als baggerdepot. Na afloop van het gebruik als baggerdepot heeft in 2019 een eindsituatie bodemonderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 5), waarbij ook een monster van het grondwater is genomen. Hieruit is gebleken dat het grondwater ten hoogste licht verontreinigd is met barium, wat betekent dat de concentratie lager is dan de richtwaarde voor nader onderzoek. Eventuele andere verontreinigingen zijn niet aangetroffen. Geconcludeerd werd dat het gebruik van de locatie als baggerdepot geen noemenswaardige / significante negatieve invloed op het grondwater heeft gehad en dat geen aanleiding bestaat voor vervolgonderzoek en/of sanerende maatregelen.

Hoeveelheid water in en rond het plangebied

Binnen de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is direct ten noordoosten van het plangebied open water aanwezig, dat door middel van een duiker verbonden is met een watergang langs het Loevesteinpad, ten noorden van de Randstadrail.



Het plangebied is in de huidige situatie niet verhard, waardoor hemelwater makkelijk kan worden opgenomen in de bodem. Door de planontwikkeling ontstaat extra verharding, waardoor de afvoer van water verslechterd ten opzichte van de huidige situatie. Om deze reden moet de extra verharding worden gecompenseerd, waarbij 15% van het toe te voegen verharde oppervlak in de

vorm van open water moet worden aangelegd. Bij toepassing van privétuinen wordt 50% van het oppervlak beschouwd als verhard oppervlak.

In het plangebied zijn in de nieuwe situatie de volgende hoeveelheden verhardingen en gebouwen aanwezig:

Gebouwen	1200 m ²
Eigen terrein galerijen / tegelverharding op maaiveld	320 m ²
Privé achtertuinen (50% van 250 m ²)	125 m ²
Klinkers	478 m ²
Tegels	340 m ²
Halfverharding	215 m ²
Grasbetontegels	517 m ²
Grasbetontegels gereserveerd	450 m ²
Totale hoeveelheid te compenseren oppervlakte	3.645
15% aanleg in de vorm van open water	430 m ²

De halfverharding en grasbetontegels zijn grotendeels waterdoorlatend maar tellen wel volledig mee in de hoeveelheid te compenseren oppervlakte. Dit betekent dat als gevolg van de planontwikkeling 3.645m² aan nieuw verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. Uitgaande van 15% compensatie moet dan $15\% \times 3.645 = 546,75 \text{ m}^2$ aan open water worden gerealiseerd.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van de BRC, de bruto rekening courant, dat bestaat uit al gerealiseerd wateroppervlak dat meer is dan alleen de benodigde compensatieopgave. Dit surplus kan voor projecten worden ingezet als het niet mogelijk is om water op eigen terrein te realiseren én hierbij een motivering wordt gegeven.

Voor het project flexwonen is de ruimte om nog meer oppervlaktewater te realiseren beperkt. Daar komt bij dat de flexwoningen van tijdelijke aard zijn en uiteindelijk dus weer verdwijnen. De verharding zal in de toekomst weer afnemen, wat aanleiding is om in dit specifieke geval gebruik te maken van de BRC.

Vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de noordzijde van het plangebied, dus richting de waterpartij. De afvoer gaat plaatsvinden via twee greppels / wadi's aan de noordrand en zuidostrand van het plangebied, die beiden afwateren op het open water in het noorden van het plangebied. Er vindt geen directe lozing plaats van hemelwater op een schoonwaterriool. Een bestaand hemelwaterriool, dat langs de Ruimtebaan is gelegen, wordt voor dit plan niet benut. Verder wordt het gemeenschappelijk paviljoen in het midden van het plangebied voorzien van een groen dak, zodat hemelwater hier deels kan worden opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd.

Gevolgen van de planvorming op regionale keringen

De dichtstbijzijnde regionale kering is de kering bij de Zegwaartseweg, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.

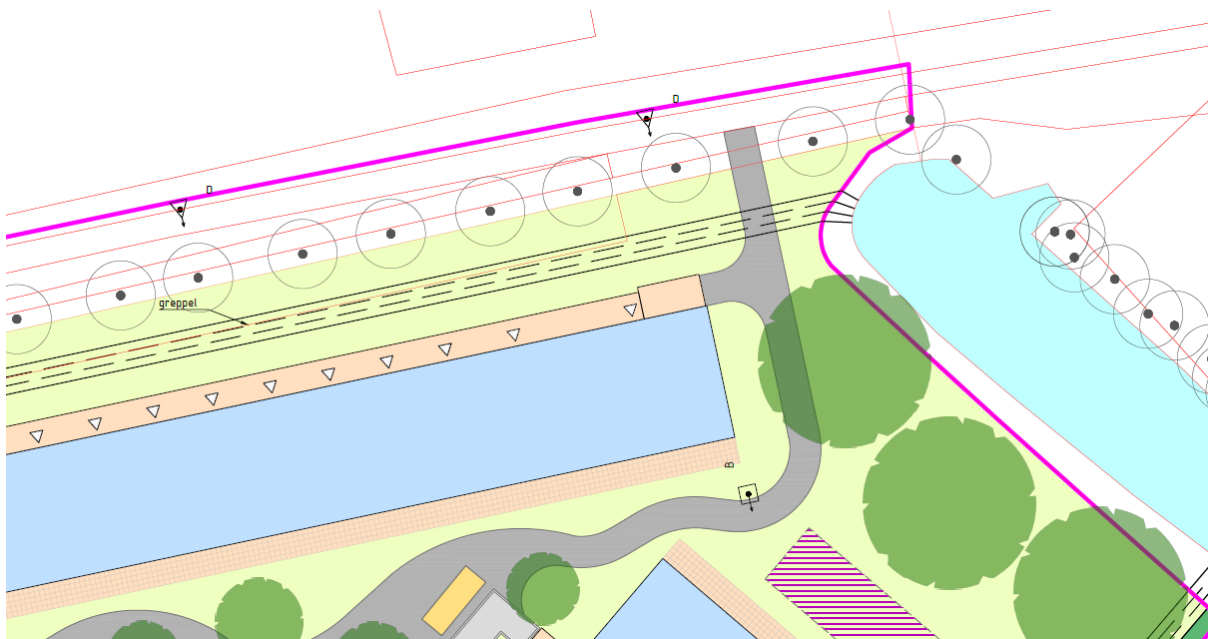


Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van de regionale kering, waardoor geen beperkingen gelden voor de (bouw)werkzaamheden om de regionale kering te beschermen. Een klein deel in het noordoosten van het plangebied ligt wel in een aangewezen buitenbeschermingszone. In een buitenbeschermingszone gelden aanvullende regels voor mediumvoerende leidingen (leidingen waardoor een gas of vloeistof wordt vervoerd) en het uitvoeren van risicovolle werken, zoals een vuurwerkopslagplaats of tankstation. Van risicovolle werken zal geen sprake zijn bij de flexwoningen en leidingen met gas of vloeistof worden niet binnen de buitenbeschermingszone aangelegd.

5.6. Verkeer en parkeren

Vervoersmogelijkheden:

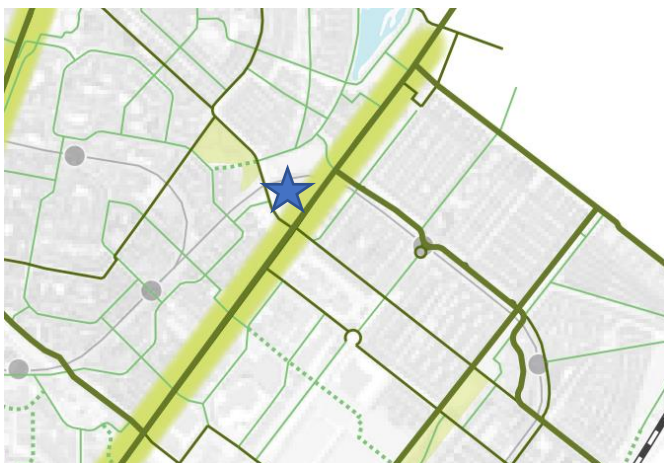
Voor de loopverplaatsingen kan gebruik worden gemaakt van het bestaande wandelpad langs het talud van de Randstadrail. Om deze te ontsluiten voor de toekomstige bewoners wordt ter hoogte van de bestaande waterpartij een doorsteek gemaakt vanuit het plangebied naar het wandelpad. Om het wandelpad 's avonds beter toegankelijk te maken wordt verlichting aangebracht, zoals te zien is op onderstaande afbeelding (lichtmasten zijn groen gekleurd en maximaal 4 meter hoog):



De locatie is ontsloten door openbaar vervoer via de busdienst van lijn 70. Deze buslijn heeft een halte op 5 minuten loopafstand van de Ruimtebaan, bij de halte Alkmenehof. Lijn 70 verbindt het plan gebied met het centrum van Zoetermeer. Verder ligt de locatie op 3 minuten fietsafstand en 10 tot 15 minuten loopafstand van de RandstadRailhaltes Willem Dreeslaan en Seghwaert. De treinstations Zoetermeer-Oost en Lansingerland- Zoetermeer zijn op 20 tot 25 minuten fietsafstand bereikbaar.



Voor fietsers en voetgangers is de locatie goed toegankelijk vanaf de langzaam verkeersstructuur langs de Ruimtebaan. Het fietspad langs de Ruimtebaan maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk in Zoetermeer en sluit aan op het doorgaande fietspad over de Zegwaartseweg, wat tevens een regionaal fietspad is zoals te zien op onderstaande afbeelding van de hoofdfietsstructuur van Zoetermeer:



Automobilisten kunnen vanaf het plangebied via de Ruimtebaan, Edisonstraat en Stephensonstraat op de Oostweg komen, van waaruit zowel de A12 als de Australiëweg naar het centrum van Zoetermeer te bereiken zijn.

Verkeersgeneratie:

Als het gaat om de generatie van gemotoriseerd verkeer dan zorgen de 81 te realiseren wooneenheden voor een verkeersgeneratie van 2,1 mvt / etmaal. Deze verkeersberekening is gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, Ruimte, mobiliteit, stedenbouw en verkeer \ toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

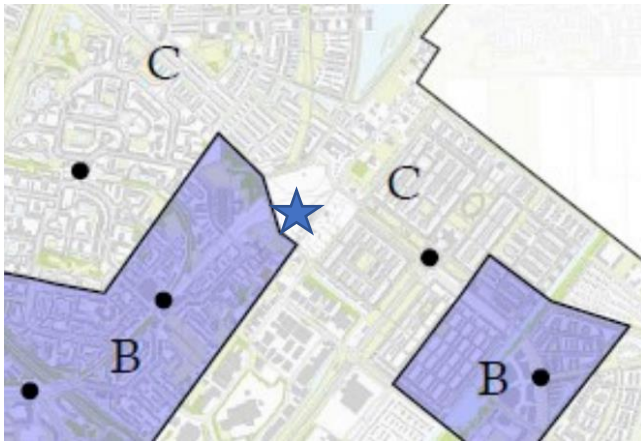
In dit plangebied kan worden uitgegaan van kamerverhuur, zelfstandig, voor niet-studenten. Dit gebied valt binnen zeer sterk stedelijk gebied, rest bebouwde kom, waarbij een maximale verkeersgeneratie wordt verwacht van 2,1 mvt/etmaal. Op onderstaande afbeelding zijn de relevante verkeersgeneratiecijfers te zien

	Verkeersgeneratie (per kamer)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	1,5	1,5	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4
Sterk stedelijk	1,5	1,5	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4
Matig stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4
Weinig stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4
Niet stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4

De totale verkeersgeneratie komt hierbij uit op $81 \times 2,1 = 170,1$ motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal kan worden opgevangen op de Ruimtebaan en dus binnen de bestaande wegenstructuur.

Parkeren:

Om te kunnen motiveren dat aan de parkeerbehoefte voor de flexwoningen wordt voldaan moet het plan voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de Zoetermeerse nota parkeernormen en uitvoeringsregels (2019). Daarbij moet bekend zijn met welke uitgangspunten de parkeerbehoefte is berekend, zoals de parkeerzone waar het plangebied binnen valt. De locatie Ruimtebaan is gesitueerd in zone C.



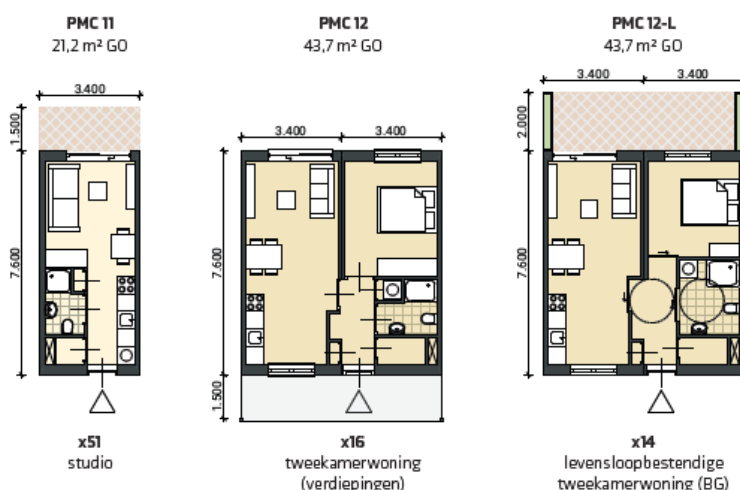
Ligging van het plangebied binnen de verdeling van parkeerzones.

In de gemeentelijke Nota parkeernormen en uitvoeringsregels zijn de stappen om aan de parkeerbehoefte te voldoen opgenomen, die in chronologische volgorde moeten worden doorlopen:

1. Bepalen van de normatieve parkeerbehoefte;
2. Toepassen van een normcorrectie voor deelmobiliteit;
3. De normatieve parkeeropgave bepalen (aan de hand van stappen 1 en 2);
4. Oplossen binnen de contouren van de ontwikkeling;
5. Gebruik van private parkeerplaatsen;
6. Aanvraag van een ontheffing en gebruik maken van:
 - a. gemeentelijke parkeerplaatsen;
 - b. een (financiële) bijdrageregeling;
7. Borgen van afspraken.

Bepalen normatieve parkeerbehoefte en parkeeropgave (stap 1 tot en met 3):

Allereerst moet de normatieve parkeerbehoefte voor auto's worden bepaald. Hierbij is het van belang om te weten van welke woningtypen moet worden uitgegaan. In het geval van de flexwoningen gaat het om 81 woningen met de volgende oppervlaktes:



De parkeernorm voor een gestapelde, zeer kleine woning van 0 tot 40 m² bvo in zone C bedraagt 0,6 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. De maximale parkeerbehoefte van woningtype PMC11 (met een bvo van 25,84m²) bedraagt hiermee 51 x 0,6 = 30,6 parkeerplaatsen (waarvan 15,3 voor bezoekers).

De parkeernorm voor een gestapelde, kleine woning van 40 tot 70 m² bvo in zone C bedraagt 0,9 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. De maximale parkeerbehoefte van woningtypen PMC 12 (met een bvo van 51,68) en PMC 12-L (met eveneens een bvo van 51,68) bedraagt hiermee (16 + 14) x 0,9=27 parkeerplaatsen (waarvan 9 voor bezoekers).

				AUTO						FIETS							
				Zone A		Zone B		Zone C		Zone A		Zone B		Zone C			
Wonen	Type woning	Oppervlakte (bvo)		Eenheid	Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm		
		van	tot		totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	
gestapeld	zeer groot	> 120 m2		per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,6	0,3	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0	
gestapeld	groot	90 m2	120 m2	per woning	0,9	0,15	1,1	0,2	1,4	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0	
gestapeld	gemiddeld	70 m2	90 m2	per woning	0,8	0,15	0,9	0,2	1,0	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0	
gestapeld	klein	40 m2	70 m2	per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	
gestapeld	zeer klein	0 m2	40 m2	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	
niet-gestapeld	zeer groot	> 180 m2		per woning	1,3	0,15	1,5	0,2	1,8	0,3	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0	
niet-gestapeld	groot	110 m2	180 m2	per woning	1,1	0,15	1,4	0,2	1,7	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0	
niet-gestapeld	gemiddeld	90 m2	110 m2	per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,5	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0	
niet-gestapeld	klein	50 m2	90m2	per woningfg	0,8	0,15	1,2	0,2	1,4	0,3	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	
niet-gestapeld	zeer klein	0 m2	50 m2	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	

Voor alle woningen samen bedraagt de maximale parkeerbehoefte 30,6 + 27 = 57,6 parkeerplaatsen, afgerond 58 parkeerplaatsen.

Woningen	Parkeernorm bewoners	Parkeerbehoefte bewonersdeel	Parkeernorm bezoekers	Parkeerbehoefte bezoekersdeel	Totale parkeerbehoefte
Zeet klein (51)	0,3 per woning	15,3	0,3 per woning	15,3	30,6
Klein (30)	0,6 per woning	18	0,3 per woning	9	27
Totaal		33,3		24,3	57,6 (58)

In het plan wordt het bezoekersdeel en het bewonersdeel op hetzelfde parkeerterrein opgelost. Dit betekent dat er uitwisseling mogelijk is tussen bewoners parkeren en bezoekers parkeren. In hoofdstuk 5.8 van de Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 Zoetermeer staat een toelichting over dubbelgebruik. Bij dubbelgebruik moet gekeken worden wat het drukste dagdeel is. Dit wordt op basis van aanwezigheidspercentages berekend. De aanwezigheidspercentages staan in bijlage 2 van de Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 Zoetermeer. In onderstaande uitsnede is te zien wat de aanwezigheidscijfers zijn voor bewoners en bezoekers van de flexwoningen:

Bijlage 2 Aanwezigheidspercentages

	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

De aanwezigheidspercentages worden toegepast op:

- de totale parkeerbehoefte voor de bewoners van de 81 woningen, te weten 33,3 parkeerplaatsen; en
- de totale parkeerbehoefte voor de bezoekers van de 81 woningen, te weten 24,3 parkeerplaatsen.

Het toepassen van de aanwezigheidspercentages levert het volgende beeld op:

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	16,65	16,65	29,97	26,64	33,3	19,98	26,64	23,31
Woningen bezoekers	2,43	4,86	19,44	17,01	0	14,58	24,3	17,01
Totaal	19,08	21,51	49,41	43,65	33,3	34,56	50,94	40,32
Afgerond	20	22	50	44	34	35	51	41

Te zien is dat op een gemiddelde zaterdagavond zowel 80% van de parkeercapaciteit voor de bewoners wordt gebruikt als 100% van de parkeercapaciteit voor de bezoekers. Op dit dagdeel zijn daarom de minste mogelijkheden om parkeerplaatsen dubbel te gebruiken. Dit dagdeel wordt daarom het maatgevende dagdeel genoemd. Te zien is dat in het plangebied 51 parkeerplaatsen nodig zijn als rekening wordt gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Oplossen binnen de contouren van de ontwikkeling (stap 4)

Binnen het plangebied worden twee kleine parkeerterreinen gerealiseerd parallel aan de Ruimtebaan om de parkeerdruk op te vangen. In totaal bieden deze parkeerterreinen ruimte voor 56 parkeerplaatsen, hetgeen voldoende is om de parkeerbehoefte van 51 parkeerplaatsen op te vangen (uitgaande van dubbelgebruik).

In dit plan is gekozen voor het realiseren van 31 parkeerplaatsen door middel van het plaatsen van grasbetontegels, waarbij de overige 25 parkeerplaatsen als ruimtereservering zijn opgenomen. De reden hiervoor is dat de flexwoningen specifieke woningen zijn voor specifieke doelgroepen en dus niet gezien kunnen worden als een 'reguliere' woning. In heel Nederland is nog niet veel ervaring opgedaan met het parkeren bij flexwoningen, waardoor het nog zoeken is naar het toepassen van de juiste parkeernorm. Naar verwachting zal de parkeernorm lager uitvallen dan de reguliere parkeernorm, omdat de te huisvesten personen veelal niet in een reguliere gezinssituatie zitten met meerdere gezinsleden en volledig autobezit.

De gemeente Zoetermeer is en blijft eigenaar van de grond waarop de flexwoningen worden gerealiseerd. Mocht blijken dat behoefte is aan meer dan 31 parkeerplaatsen ter plekke, dan worden deze parkeerplaatsen gemakkelijk gerealiseerd door ook hier grasbetontegels op te nemen. Om te zorgen dat daadwerkelijk meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd als de parkeerdruk hoger blijkt te zijn dan de 31 parkeerplaatsen die in eerste instantie worden gerealiseerd, wordt in de omgevingsvergunning opgenomen dat binnen zes maanden na oplevering van de laatste woningen (sleuteloverdracht) een parkeerdrukmeting moet worden uitgevoerd door de gemeente. Als de bezetting van de parkeerplaatsen hoger blijkt te zijn dan 85%, dan geldt de voorwaardelijke verplichting dat de resterende 25 parkeerplaatsen alsnog binnen één maand door de gemeente worden gerealiseerd.

Voor fietsen bedraagt de norm 2 fietsparkeerplaatsen per zeer kleine woning, waarvan 1 voor bezoek. Bij kleine woningen is de fietsparkeernorm 3 fietsparkeerplaatsen per woning, waarvan 1 voor bezoek. Het totaal aantal benodigde fietsparkeerplaatsen bedraagt hiermee $51 \times 2 = 102$ fietsparkeerplaatsen voor de zeer kleine woningen en $(16 + 14) \times 3 = 90$ voor de kleine woningen. Het totaal aantal fietsparkeerplaatsen bedraagt hiermee 192 (111 voor bewoners en 81 voor bezoekers).

Om te voorzien in de behoefte aan fietsparkeerplaatsen krijgen de bewoners een eigen inbandige fietsenstalling met 1 of 2 fietsparkeerplaats(en) per woning, afhankelijk van de woninggrootte. Er zijn 51 zeer kleine woningen (1pp) en 30 kleine (2 pp) in het plan, wat betekent dat in de inbandige fietsenstalling 111 fietsparkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

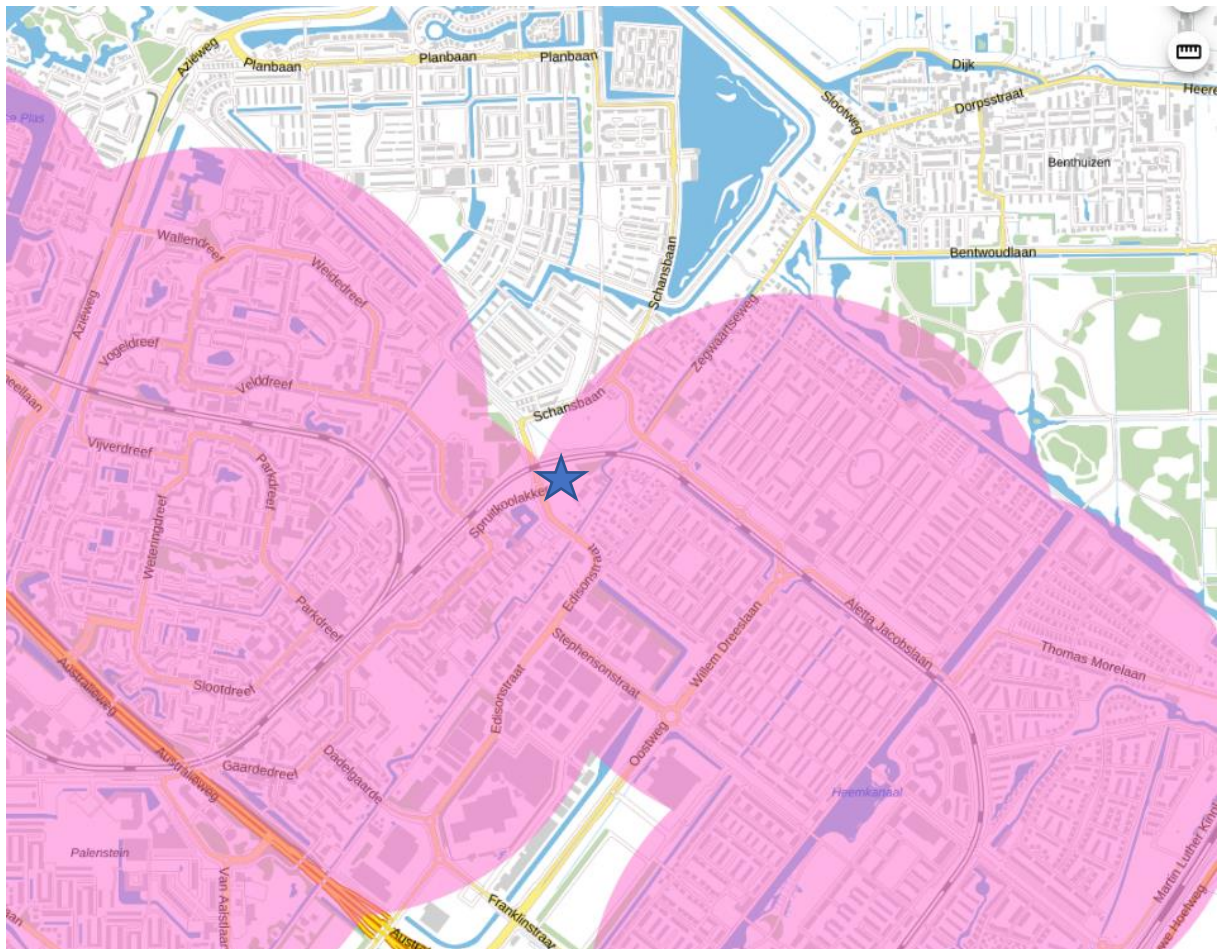
Voor het bezoekersdeel is de norm 1 pp, wat betekent dat in openbaar gebied 81 fietsparkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd. In het inrichtingsplan voor de flexwoningen is te zien dat een reservering aanwezig is voor 40 fietsparkeerplaatsen en dat daarnaast nog 40/41 fietsparkeerplaatsen in de toekomst kunnen worden gerealiseerd als daar behoefte aan blijkt te zijn.



Ook als het gaat om het aantal fietsparkeerplaatsen is van belang dat de flexwoningen woningen zijn voor specifieke doelgroepen en dus niet gezien kunnen worden als een 'reguliere' woning. Naar verwachting zal de fietsparkeernorm lager uitvallen dan de reguliere parkeernorm, omdat de te huisvesten personen veelal niet in een reguliere gezinssituatie zitten met meerdere gezinsleden en bezit van meerdere fietsen. In de hiervoor genoemde parkeerdrukmeting zal dan ook de bezetting

van de fietsparkeerplaatsen in openbaar gebied worden gemeten, zodat een besluit kan worden genomen over het alsnog realiseren van de aanvullende fietsparkeerplaatsen.

In de provinciale omgevingsverordening is ook bepaald dat de parkeernorm voor de sociale huurwoningen 0,7 autoparkeerplaats bedraagt. Dezelfde parkeernorm van 0,7 geldt voor nieuwe woningen in door de provincie aangegeven stationsomgevingen, zoals aangegeven op onderstaande kaart:



Volgens deze kaart vallen de te realiseren flexwoningen ook in een stationsomgeving. Van de parkeernorm van 0,7 mag alleen worden afgeweken als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. In Zoetermeer wordt voor de flexwoningen (sociale huurwoningen) van 40 tot 70 m² een parkeernorm van 0,9 autoparkeerplaats gehanteerd. Dit heeft te maken met de ligging in een gebied dat de gemeente aanduidt als 'zone C'. Dit is een gebied met een hoge autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- Relatief weinig openbaar vervoeraanbod in de directe nabijheid;
- Aanwezigheid van goede fietsinfrastructuur maar met grotere fietsafstanden naar centrumgebied;
- Relatief laag aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen;
- Een gemiddeld autobezit van meer dan 1,10 auto per huishouden in de afgelopen 5 jaar.

Al deze kenmerken rechtvaardigen de iets hogere parkeernorm voor sociale huurwoningen dan de provinciale norm.

6. Ladder voor duurzame verstedelijking of maatschappelijke behoefte

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan heeft het Rijk instructieregels in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen die moeten worden toegepast bij wijzigingen van het omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels staan ook bekend als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

De ladder voor duurzame verstedelijking is onder andere van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie. Het plan voor de flexwoningen valt hieronder. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen bestaand stedelijke gebied of bestaand stedelijk groen worden gerealiseerd én dat rekening wordt gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De flexwoningen worden binnen bestaand stedelijke gebied gerealiseerd.

Voorzien in een behoefte

Het plangebied wordt volledig ingezet ten behoeve van een tijdelijk woonprogramma, met 81 huurwoningen. Het woonprogramma bestaat in het geheel uit kleine, sociale huurwoningen waarvan de huur niet meer bedraagt dan de liberalisatiegrens. Om te kunnen aantonen dat de ontwikkeling van flexwoningen voorziet in een behoefte, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de feiten en cijfers van de Zoetermeerse woningmarkt. In de woonvisie Zoetermeer zijn feiten en cijfers over de woningmarkt van Zoetermeer opgenomen. In het geval van de Flexwoningen is de ontwikkeling van de sociale huursector en vrije huursector relevant, aangezien de doelgroepen voor de Flexwoningen zich bevinden in dit woningmarktsegment.

Ongeveer 36% van de Zoetermeerse woningvoorraad (ongeveer 19.000 woningen) bestaat uit sociale huurwoningen, waarmee Zoetermeer een vooraanstaande positie inneemt als het gaat om aanbieden van betaalbare huisvesting voor de lagere inkomensgroepen. Helaas zet de verkoop van sociale huurwoningen, stijgende huurprijzen en een slinkende investeringscapaciteit van de woningcorporaties de sociale huursector zowel landelijk, regionaal als lokaal in de toekomst onder (grote) druk. Vooral het aanbod in de goedkoopste sociale huursegmenten neemt erdoor af: kleine sociale huurwoningen in het prijssegment € 0 - € 389 en het prijssegment € 389 - € 596 en grote sociale huurwoningen in het prijssegment € 389 - € 596. Met name de laagste inkomensgroepen – alle sociale minima en (grote) gezinnen met een inkomen tot € 34.000 – kunnen hierdoor in de problemen komen.

Tabel: Maximale gevolgen verkoop- en huurprijsbeleid voor de huursector (exclusief nieuwbouw)

	Sociale huur € 0 - € 389	€ 389 - € 596	€ 596 - € 699	Vrije sector > € 699	Totaal
Huurwoningen- voorraad 2014	1.857	10.061	5.868	6.235	24.021
Huurwoningen- voorraad 2024	996	5.687	7.235	6.430	20.348
Totale toe- /afname	-861	-4.374	1.367	195	-3.673

Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

Tabel: Maximale gevolgen voor kleine huurwoningen in Zoetermeer (exclusief nieuwbouw)

	Sociale huur € 0 - € 389	€ 389 - € 596	€ 596 - € 699	Vrije sector > € 699	Totaal
Totale toe- /afname	-861	-2.448	1.205	483	-1.620

Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

Tabel: Maximale gevolgen voor grote huurwoningen in Zoetermeer (exclusief nieuwbouw)

	Sociale huur € 0 - € 389	€ 389 - € 596	€ 596 - € 699	Vrije sector > € 699	Totaal
Totale toe- /afname	0	-1.926	162	-285	-2.049

Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

De afname van de kleinere sociale huurwoningen vormt met name voor personen die met spoed een nieuwe woning nodig hebben een probleem. Daar komt bij dat de bouw van nieuwe woningen niet snel genoeg gaat om de getoonde tekorten weg te werken. Hierdoor is al jaren een structureel tekort ontstaan, waar het plan voor de flexwoningen een tijdelijke oplossing voor wil bieden. Doordat gewerkt wordt met specifieke doelgroepen voor de flexwoningen, wordt gewaarborgd dat de toekomstige bewoners ook echt diegenen zijn die behoefte hebben aan de sociale huurwoningen waar nu nog een tekort aan is. Het betreft de volgende doelgroepen:

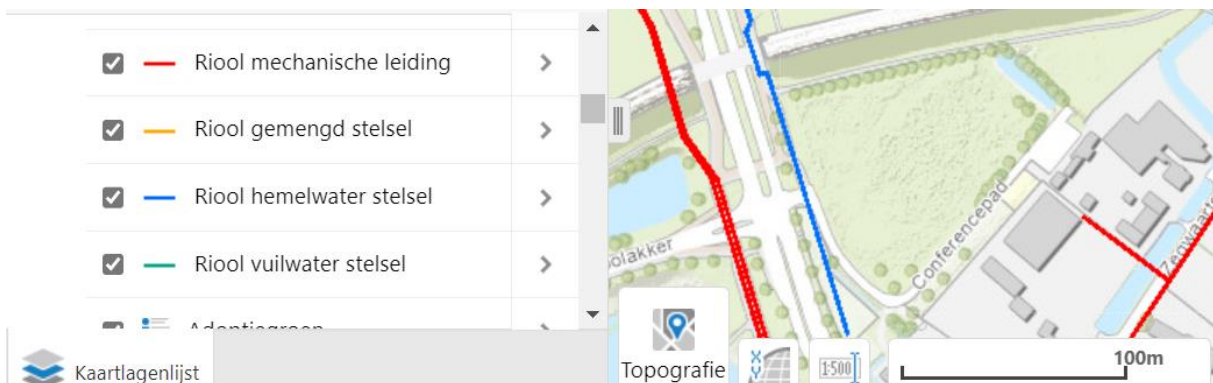
- Jongeren:
 - Zoetermeerse jongeren (al dan niet studerend),
 - Jonge statushouders (personen die een asielzoekersprocedure succesvol hebben afgerond en onderdeel gaan uitmaken van de Nederlandse samenleving),
 - Jongeren die begeleid moeten wonen.
- Personen met een lichte zorgvraag
- Spoedzoekers, zoals:
 - Personen die geen recht hebben op urgentie, maar wel met spoed een woning nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen;
 - Personen die hun relatie verbreken en direct andere woonruimte nodig hebben;
 - Personen die in of rond Zoetermeer gaan werken maar nog op grote afstand wonen.

Hierbij krijgen jongeren een contract voor vijf jaar met een verlenging van maximaal twee jaar, krijgen spoedzoekers een contract van maximaal twee jaar en krijgt de zorgdoelgroep een contract voor maximaal de duur van het project (15 jaar).

7. Openbare ruimte en ondergrond

Direct binnen het plangebied zijn geen (planologisch relevante) kabels of leidingen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Wel ligt aan de zijde van de Ruimtebaan, ter hoogte van

het fietspad en het Conferencepad, een hemelwaterleiding (zoals te zien is op onderstaande afbeelding in blauw).



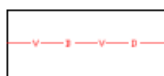
De te realiseren woningen worden niet ter hoogte van de hemelwaterleiding gesitueerd. Bij eventuele infrastructurele werkzaamheden en/of graafwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de leiding. Afwatering van hemelwater in het plangebied zal niet plaatsvinden op deze bestaande hemelwaterleiding, maar via twee greppels / wadi's die uitkomen bij bestaand oppervlaktewater in het noorden van het plangebied.

De riolering voor het plangebied wordt aangelegd in het midden van het plangebied, onder een nog te realiseren ontsluitingsweg. Deze wordt aangesloten op een bestaande rioolleiding direct ten westen van de Ruimtebaan. Het traject voor data- en elektrakabels komt ongeveer op hetzelfde traject te liggen.



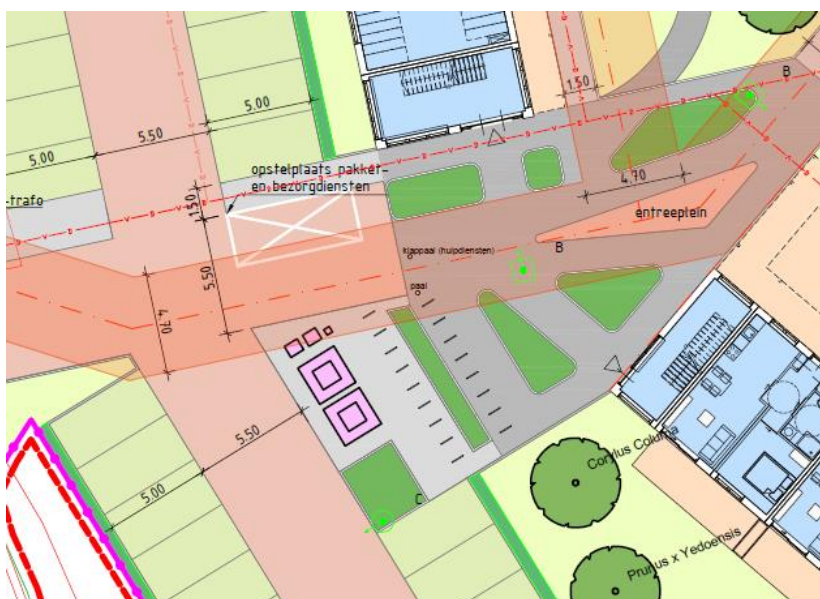


principetraject leidingen riolering (incl. talud aanleg)



principetraject kabels data en elektra

Voor het inzamelen van afval wordt ter hoogte van het te realiseren entreeplein een 'afvalstation' gerealiseerd, bestaande uit onder andere twee ondergrondse afvalcontainers. Op onderstaande detailtekening is de locatie van het afvalstation goed te zien:



ondergrondse container

Voor dit project is het niet noodzakelijk om een nieuwe in- of uitrit op de openbare weg te realiseren. De nieuw te realiseren ontsluitingsweg wordt aangesloten op de bestaande in- / uitrit van het Conferencepad op de Ruimtebaan. Naast de ontsluitingsweg wordt het binnengebied voor fietsers en voetgangers toegankelijk gemaakt en waar mogelijk groen ingericht. De openbare ruimte in het plangebied is ook zoveel mogelijk toegankelijk voor personen met een functiebeperking, wat in lijn is met de instructieregel uit het Besluit kwaliteit leefomgeving dat rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een beperking (Paragraaf 5.1.8. Bkl).

8. Milieu en kwaliteit leefomgeving

8.1. Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

Het instrument milieueffectrapportage is bedoeld om het milieubelang in het begin van het besluitvormingsproces een volwaardige plaats te geven bij activiteiten met mogelijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in het Omgevingsbesluit.

Een besluit over een project kan project-mer-plichtig zijn of m.e.r.-beoordelingsplichtig. In het eerste geval moet een milieueffectrapport worden gemaakt en in het tweede geval moet allereerst worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben en, als dat het geval is, het maken van een milieueffectrapport aan de orde is. Om te bepalen of een milieueffectrapport aan de orde is, moet bijlage V van het Omgevingsbesluit worden geraadpleegd. In deze bijlage is een tabel opgenomen, waarin te zien is in welke gevallen bij projecten een mer-plicht geldt, een mer-beoordelingsplicht geldt en bij welke besluiten deze mer-(beoordeling) moet zijn uitgevoerd.

Voor het project Flexwonen is onderstaand onderdeel uit bijlage V van het Omgevingsbesluit van belang bij de beoordeling of een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht aan de orde is:

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaat het om de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, voorzieningen als winkelcentra en parkeerterreinen en kantoorruimten. Uit jurisprudentie blijkt dat ook voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van geringe omvang het opstellen van een aanmeldnotitie een verplicht onderdeel is van de procedure.

Ook de realisatie van 81 tijdelijke woningen moet beschouwd worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. In kolom 2 is te zien dat een mer-plicht niet aan de orde is, maar uit kolom 3 volgt dat wel een mer-beoordelingsplicht geldt. Te zien is dat in kolom 4 het omgevingsplan is opgenomen als relevant besluit en dus niet een omgevingsvergunning. Als voor een project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is (zoals nu het geval is), dan wordt die omgevingsvergunning het project-mer-beoordelingsplichtige besluit in plaats van het omgevingsplan. Dat volgt uit artikel 11.8 lid 3 van het Omgevingsbesluit. Conclusie voor het project Flexwonen is dan ook dat een mer-beoordelingsplicht noodzakelijk is.

In de project mer-beoordeling zijn twee verplichte stappen te zetten:

Allereerst moet de initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij en mag tegelijk met de aanvraag of daarvoor worden aangeleverd. In dit geval zijn de meeste zaken die in de mededeling van het voornemen terug moeten komen in het kader van deze onderbouwing al beschreven en gemotiveerd. Deze onderbouwing is ook aan het college verzonden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en kan daarom ook worden beschouwd als de mededeling van het voornemen aan het bevoegd gezag. Hierbij is met name hoofdstuk 8 van de onderbouwing ('milieu en kwaliteit leefomgeving') relevant.

Ten tweede moet het bevoegd gezag, in dit geval het college, een beslissing nemen over de projectmer-beoordeling. Dat hoeft niet via een afzonderlijk besluit, maar mag ook binnen de besluitvorming over de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken plaatsvinden.

Mededeling voornemen:

In artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit is aangegeven welke inhoud de mededeling van het voornemen in ieder geval moet bevatten. In onderstaande tabel is in de linker kolom aangegeven welke diverse inhoudelijke vereisten gelden en in de rechter kolom is een invulling gegeven van deze inhoudelijke vereiste, al dan niet door een verwijzing naar de paragraaf binnen deze onderbouwing waar alle relevante informatie te vinden is:

Inhoudelijke vereisten	Invulling van deze inhoudelijke vereiste
Beschrijving van de fysieke kenmerken van het project.	Het project bestaat uit de bouw van 81 flexwoningen met de daarbij behorende bovengrondse en ondergrondse infrastructuur op een voormalige baggeropslaglocatie. Ten behoeve van het project vindt in de noordoosthoek van het plangebied het rooien van opschot plaats (bestaande uit onder andere drie bomen). Het plangebied wordt waar mogelijk groen ingericht en in totaal worden 15 nieuwe bomen geplant. Een nadere beschrijving van de fysieke kenmerken van het project is te vinden in paragraaf 1.3, hoofdstuk 3 en paragraaf 5.4 van deze onderbouwing.
Beschrijving van de sloopactiviteiten	Binnen dit project zijn geen sloopactiviteiten aan de orde.
De locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn.	De locatiekeuze en de projectlocatie zijn uitgebreid beschreven in paragraaf 1.3 en 1.4 van deze onderbouwing. In en rond het plangebied zelf zijn geen directe negatieve effecten op het milieu te verwachten als gevolg van de woning bouw, zeker gezien het feit dat een ecologische verbinding voor vleermuizen in het noorden van het plangebied in stand wordt gehouden en de woningen niet direct tegen deze ecologische verbinding aan worden gebouwd. Tussen de ecologische verbinding en de woningen wordt een greppel / Wadi gegraven voor een goede waterafvoer. Aan te brengen lichtmaster langs het wandelpad aan de noordzijde van het plangebied worden niet hoger dan 4 meter, zodat de vliegroute voor vleermuizen ter plekke ook niet teveel verstoord wordt.
De mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het project	Uit een berekening met de laatste versie van de AERIUS calculator blijkt dat geen stikstofdepositie te verwachten is in de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden rondom

	Zoetermeer. Dit geldt zowel voor de bouwfase als voor de gebruiksfase. In paragraaf 8.5 is het onderwerp stikstofdepositie verder omschreven.
Voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen.	Aangezien het in dit project alleen gaat om woningbouw zijn geen aanzienlijke milieueffecten door residuen of afvalstoffen te verwachten. Huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op een bestaand rioolstelsel langs de Ruimtebaan en hemelwater wordt afzonderlijk afgevoerd via twee wadi's naar het oppervlaktewater in het noorden van het plangebied.
Voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.	Niet van toepassing op dit project.
Rekening moet worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van de milieueffecten	In bijlage III van de mer-richtlijn gaat het achtereenvolgens om: 1. de kenmerken van de activiteit, 2. de locatie van de activiteit en 3. de potentiële milieugevolgen van de activiteit. De genoemde punten zijn elders in deze tabel en in deze onderbouwing benoemd, toegelicht en gemotiveerd.
Bij de mededeling kan een beschrijving worden verstrekt van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden of te voorkomen.	Aanzienlijke milieueffecten zijn niet aan de orde gezien het voormalige gebruik van deze locatie als baggeropslag, wat een bedrijfsmatige activiteit was. Daarnaast is zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie te verwachten op gevoelige Natura-2000 gebieden.

Beslissing over de project-mer-beoordeling:

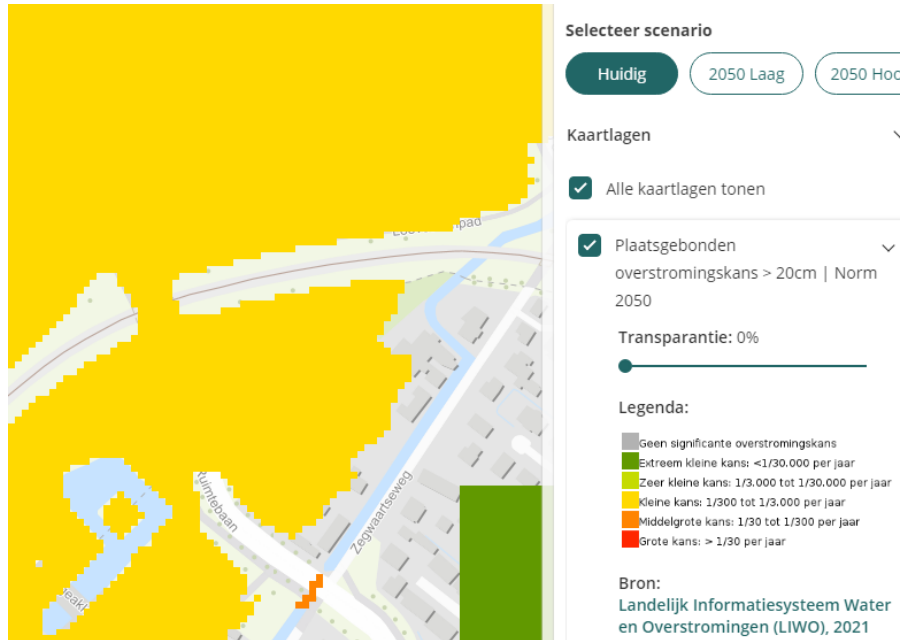
Gezien de motivering zoals hiervoor genoemd in de mededeling van het voornemen, de motivering zoals opgenomen in deze onderbouwing en de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn, komt het college van burgemeester en wethouders tot de conclusie dat er niet dusdanige milieueffecten zijn als gevolg van dit project, dat een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In de overwegingen bij de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit zat deze conclusie dan ook worden opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat ook op het punt van milieueffecten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2. Duurzaamheid toegankelijkheid

8.3. Klimaatadaptatie

Risico's op overstromingen

Via www.klimaat-effectatlas.nl is te zien dat het risico op overstromingen in het plangebied met een hoogte van meer dan 20 cm klein is: tussen de 1 op 300 en 1 op 3000 per jaar.



Er is dan ook geen directe aanleiding om op dit punt in het plangebied maatregelen te treffen met betrekking tot de kans op overstromingen.

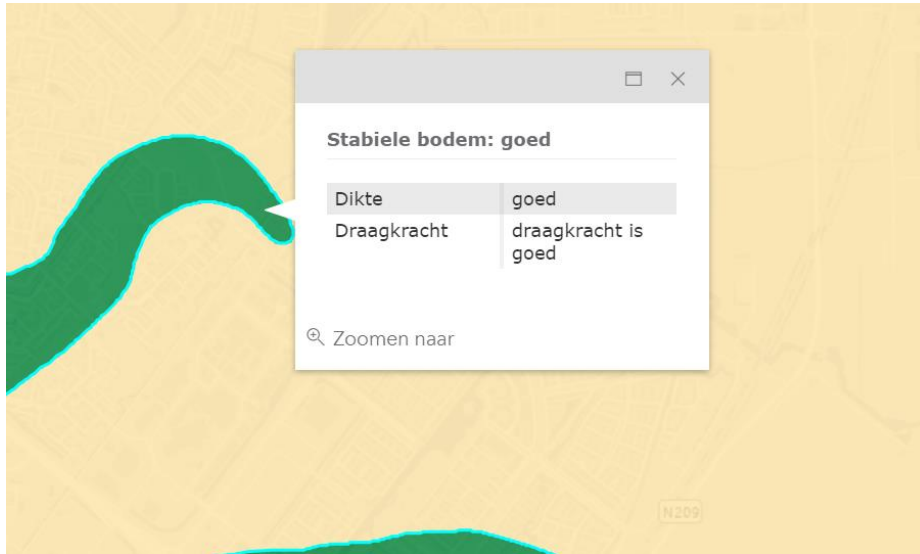
Risico's door droogte

Door het toepassen van veel groen bij de inrichting van het plangebied, op de gevel en op het dak van het gezamenlijke paviljoen wordt de bodem zoveel als mogelijk beschermd tegen uitdrogen en wordt vocht vastgehouden. Regenwater kan zo nog altijd zoveel mogelijk in de grond zakken in plaats van in het riool stromen. Daarnaast wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd, waardoor in droge periodes minder snel sprake zal zijn van een watertekort.

Risico's door bodemdaling

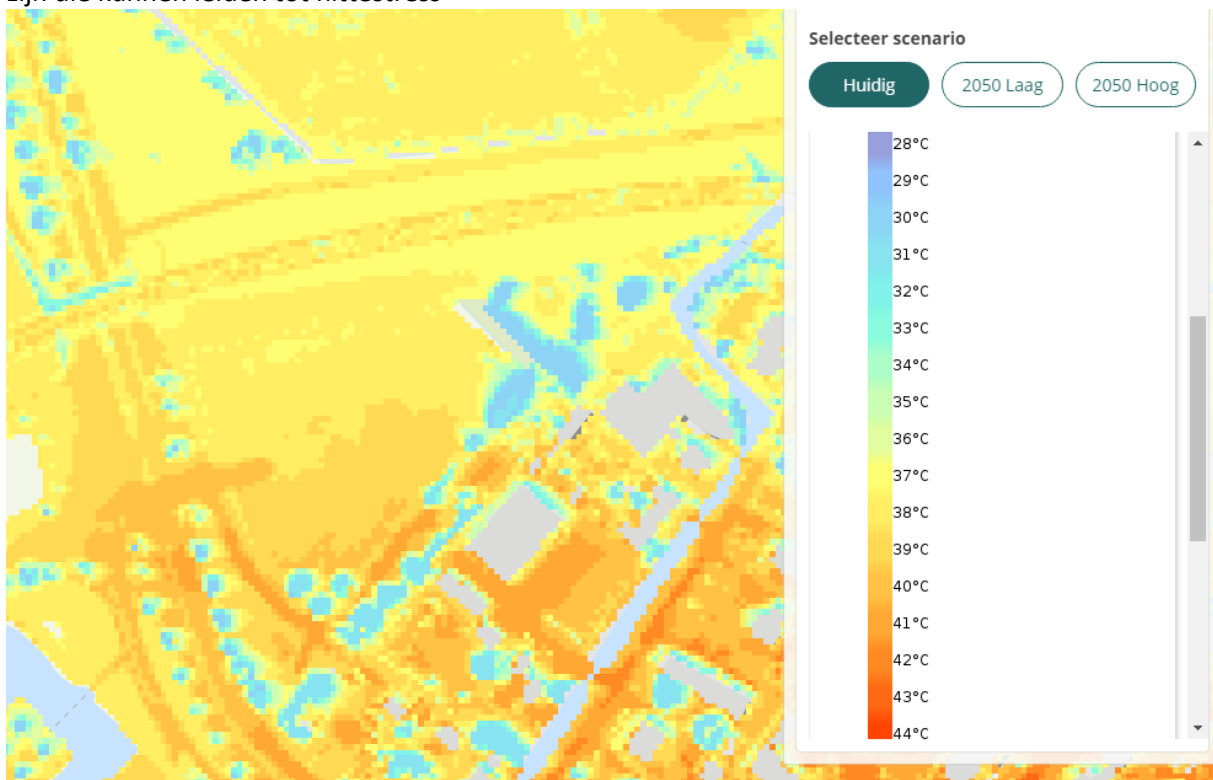
Via de bodemdalingskaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat de draagkracht van de bodem ter hoogte van het plangebied grotendeels goed is. De bodem bevat nauwelijks een veenlaag, waardoor inklinking en bodemdaling hier zeer beperkt zal zijn. Op het gebied van bodemdaling zijn

dan ook geen aanvullende maatregelen benodigd.



Risico's door hittestress

Via www.klimaat-effectatlas.nl is de gevoelstemperatuur in diverse gebieden in Zoetermeer goed in te zien. Uit de hittekaart wordt duidelijk waar in Zoetermeer zogenaamde 'hitte-eilanden' te vinden zijn die kunnen leiden tot hittestress



Het plangebied kent een relatief hoge gevoelstemperatuur op warme dagen, met uitzondering van het open water in het noordoosten van het plangebied en ter hoogte van de groen omzoming van het plangebied.

Met de groene inrichting van het plangebied, onder andere door middel van een groene, centrale ontmoetingsruimte, groene gevels, het waterdoorlatend uitvoeren van de parkeerplaatsen door

toepassing van grasbetontegels en de aanplant van 15 nieuwe bomen, wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan het beperken van de risico's op hittestress.

8.4. Natuur

Om de effecten van de nieuwe bebouwing te bepalen, is voor het plan Flexwonen een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het toetsingskader hierbij op Rijksniveau is het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Omgevingsbesluit. Aanvullend heeft de gemeente Zoetermeer gemeentelijk natuurbeleid opgesteld, te weten de 'gemeentelijke groentrilogie'. De gemeentelijke groentrilogie gaat in op de bescherming van bomen, het behoud en versterking van de biodiversiteit en versterking en compensatie van het groen (de groenkaart).

Op 7 juli 2023 heeft bureau Stadsnatuur een rapportage opgeleverd met de rapportage van de quickscan. De rapportage is opgeleverd in de tijd dat de Wet ruimtelijke ordening nog van kracht was, maar aangezien de systematiek onder de Omgevingswet niet is gewijzigd, kan deze rapportage nog altijd worden gebruikt. Daar komt bij dat de rapportage nog vrij recent is (niet ouder dan twee jaar).

Onderdeel van de quickscan was zowel een bureauonderzoek als een veldbezoek. Het veldbezoek heeft op 9 juni 2023 plaatsgevonden.

Beschermde plantensoorten zijn bij het veldonderzoek en bij het bureauonderzoek in het plangebied niet aangetroffen. Door de terreingesteldheid worden beschermde soorten op korte termijn ook niet verwacht. Verder komen in het plangebied ook geen populaties van beschermde soorten insecten voor. In het rapport is ook aangegeven dat geen geschikt leefgebied aanwezig is voor beschermde vissoorten, weekdieren of tweekleppigen. Daarbij is ook aangegeven dat de watergang aan de noordkant buiten het plangebied valt en naar verwachting niet wordt aangetast door de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Het niet aantasten van de watergang in het noorden is inderdaad uitgangspunt bij dit project, maar als ter plekke gegraven gaat worden om meer oppervlaktewater te realiseren, dan moet rekening worden gehouden met de ter plekke aanwezige soorten. Het zorgvuldig omgaan met leefgebieden bij werkzaamheden volgt ook uit de diverse besluiten bij de Omgevingswet.

Amfibieën hebben ook geen geschikt leefgebied op de planlocatie, maar het kan wel zijn dat in de slootoever en groenstroken naast het plan gebied algemene soorten amfibieën voorkomen waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt. Hiervoor is de zorgplicht van toepassing.

Als het gaat om vogels dan zijn geen nesten of andere aanwijzingen gevonden voor het gebruik van het plangebied als vaste rustplaats door soorten met beschermde nesten of vaste rustplaatsen. Bij het veldbezoek is een Sperwer aangetroffen, waarbij de bosschage aan de overzijde van de sloot en ten oosten van het plangebied naar verwachting een geschikte nestlocatie is. Voor algemeen voorkomende soorten geldt dat nesten die in gebruik zijn niet opzettelijk mogen worden verstoord.

De meeste strikt beschermde zoogdieren kunnen op voorhand worden uitgesloten. Alleen de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied is bekend, maar daarvoor geldt dat een essentiële vliegroute of foerageerfunctie is uitgesloten op basis van de inrichting van het plangebied. In het plangebied zijn ook geen bomen aanwezig met geschikte holtes om te rusten of verblijven. Voor overige, algemene soorten zoogdieren geldt de zorgplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Tot slot zijn voor beschermde reptielen geen geschikte leefgebieden aangetroffen.

Uit de toetsing aan het gemeentelijk groenbeleid volgt dat met name het aanvullen of versterken van de ecologische verbinding langs de Randstadrail en de vegetatie rondom het plangebied mogelijkheden biedt om de connectie te versterken met omringende groengebieden en groenstructuren. Hierover kan gemeld worden dat de ecologische verbinding en de overige vegetatie rondom het plangebied versterkt worden door de bebouwing niet direct aangrenzend op de groenstructuren te situeren en doordat tussen de woningen en de bestaande groenstructuren greppels/wadi's worden aangelegd met een groene inrichting.

Alles overwegende kan de conclusie worden getrokken dat aanvullend onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk is.

8.5. Stikstofdepositie

De realisatie van het plan voor de flexwoningen kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden in de omgeving. Om die reden is het projecteffect op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden berekend met behulp van de 'Aerius calculator'. Het projecteffect is bepaald voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase, waarbij voor de bouwfase gerekend is met rekenjaar 2024 en voor de gebruiksfase met rekenjaar 2025.

Het projecteffect van de bouw én gebruiksfase van de flexwoningen bedraagt op alle gehanteerde rekenpunten (bij de omliggende Natura-2000 gebieden) 0,00 mol/ha/jaar. Hierdoor kan de conclusie worden getrokken dat geen significant negatieve effecten op de omringende Natura-2000 gebieden te verwachten zijn.

Het onderzoeksrapport en de projectberekening voor de bouwfase en gebruiksfase zijn achtereenvolgens als bijlage 7, bijlage 8 en bijlage 9 opgenomen bij deze onderbouwing.



8.6. Geluid

De te realiseren woningen in het plangebied zijn geluidgevoelige gebouwen, die op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden beschermd tegen een overmatige geluidbelasting door industrie, wegen en spoorwegen.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

Standaardwaarde:

een geaccepteerd geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken;

Grenswaarde: een grens waarvan alleen bij uitzondering (zoals bij zwaarwegende belangen) en met geluidbeperkende maatregelen kan worden afgeweken.

De hoofdregel is dat voldaan wordt aan de standaardwaarde, in dat geval is geen nadere afweging of besluitvorming nodig. Het geluid is dan aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein.

Geluid dat boven de standaardwaarde uitkomt kan als aanvaardbaar worden beoordeeld, als:

- Redelijkerwijs geen geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen; of
- De overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt.

Het geluid mag niet boven de wettelijk vastgestelde grenswaarde uitkomen en het besluit moet

voldoen aan diverse instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (art. 5.78u tot en met 5.78ad). Bij het overschrijden van de standaardwaarden moet het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel worden betrokken. Tevens moet de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw worden beoordeeld en moet het gezamenlijke geluid worden vastgelegd.

De wettelijk vastgelegde standaardwaarden en grenswaarden zijn als volgt:

Geluidbronsort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

In het plangebied voor de flexwoningen is de geluidbelasting vanuit gemeentewegen en vanuit het lokaal spoor relevant, aangezien het plangebied binnen de geluidaandachtsgebieden ligt. Om het plan te kunnen toetsen op de eisen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage 18 opgenomen bij deze onderbouwing.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het geluid (L_{den}) ten gevolge van wegverkeer over gemeentewegen ten hoogste 58 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB voor wegverkeer over gemeentewegen overschreden. Aan de grenswaarde van 70 dB wordt voldaan. Het geluid (L_{den}) ten gevolge van spoorverkeer bedraagt ten hoogste 57 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 55 dB voor lokale spoorwegen overschreden. Aan de grenswaarde van 65 dB wordt voldaan. Het treffen van permanente maatregelen om de geluidbelasting van het spoor en de wegen te reduceren (geluidarm asfalt, schermen, vergroten afstand tussen geluidbron en woningen) is in het geval van de tijdelijke flexwoningen niet haalbaar te achten.

Het gecumuleerde geluid L_{CUM} varieert op de gevels van de flexwoningen tussen 42 tot 58 dB. Het gecumuleerde geluid is op de meeste posities als redelijk tot zeer goed gekwalificeerd, de hoogste waarden van L_{cum} tot 58 dB treden op ter plaatse van de westgevel van blok 1 (tot 58 dB) en de zuidwestgevel van blok 6 (tot 56 dB). In onderstaande tabel is een kwalificatie te zien van de gecumuleerde geluidniveaus:

Gecumuleerde geluid in L_{cum}	Kwalificatie
≤ 45	Zeer goed
46 – 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Tamelijk slecht
66 – 70	Slecht
≥ 71	Zeer slecht

Voor alle bouwblokken geldt dat het gecumuleerde geluid van één van de lange gevels ten hoogste 50 dB is (geluidskwaliteit goed) of ten hoogste 45 dB (geluidskwaliteit zeer goed). Hiermee kan worden gesteld dat sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

Het gezamenlijke geluid L_g bedraagt 40 tot 59 dB. Binnen de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) bepaalt het gezamenlijke geluid de minimaal vereiste geluidwering van de gevel. De benodigde geluidwering van de gevel bedraagt ten hoogste 26 dB (gezamenlijk geluid 59 dB minus 33 dB).

De karakteristieke geluidwering van de gevel, waarbij moet worden uitgegaan van een gevelopbouw zoals genoemd in hoofdstuk 6 van het onderzoeksrapport, voldoet aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) voor het gezamenlijk geluid ten gevolge van wegverkeer en spoorverkeer. Conclusie luidt dan ook dat geluid bij deze gevelopbouw geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van de Flexwoningen.

8.7. Luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De regels staan in paragraaf 5.1.4.1 en bevatten zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten de volgende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in acht moeten worden genomen:

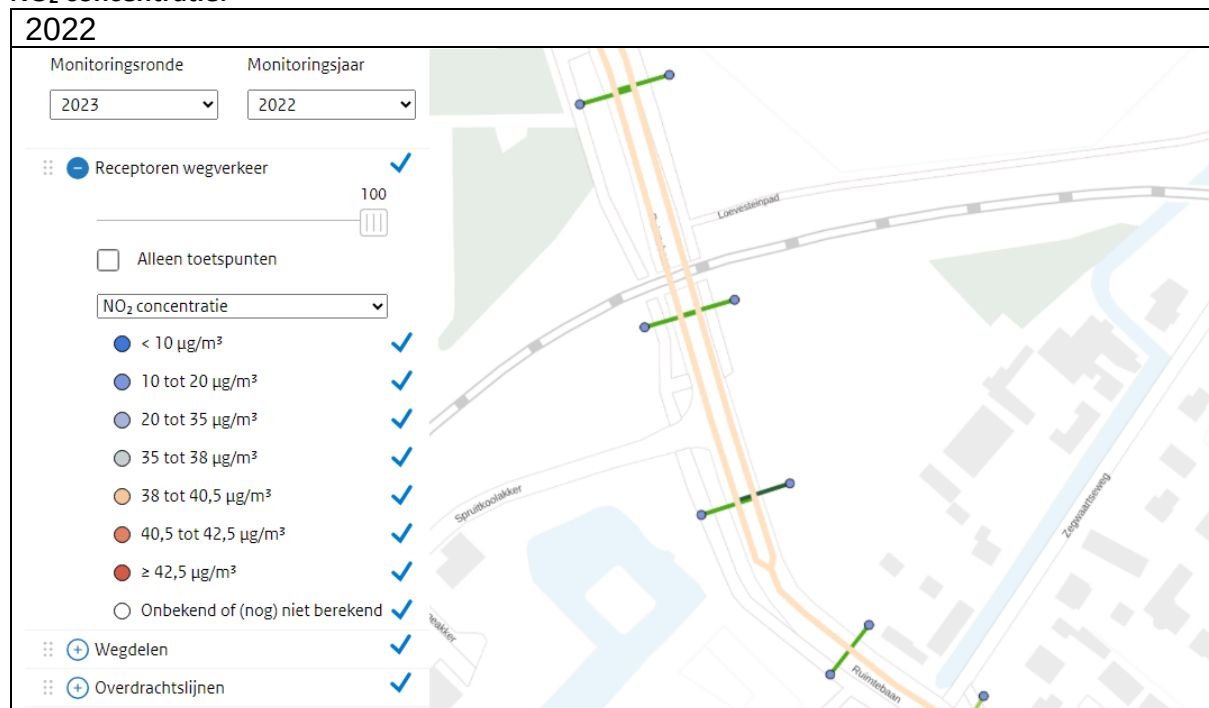
Stof	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie van $40\mu g/m^3$
Fijn stof (PM_{10})	- Jaargemiddelde concentratie van $40\mu g/m^3$; - 24-uurgemiddelde concentratie: maximaal 35 keer per jaar meer dan $50\mu g/m^3$
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie van $25\mu g/m^3$

Een indicatie van de luchtkwaliteit in en rond het plangebied kan verkregen worden via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid (CIMLK).

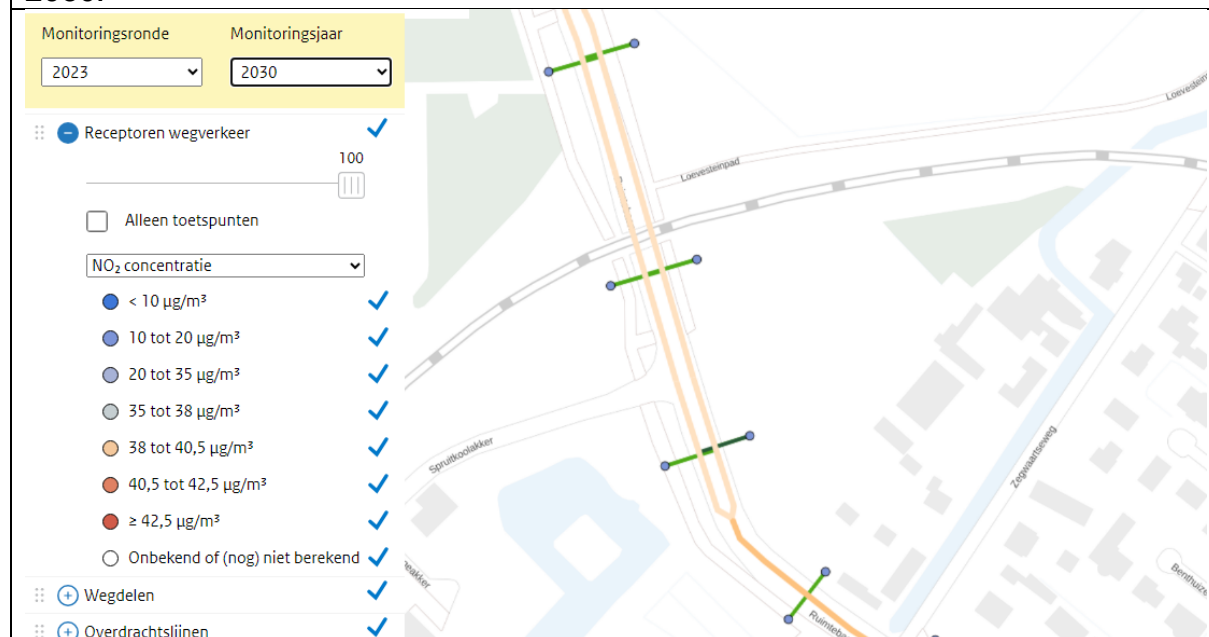
Dit instrument is er op gericht om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren. Het doel is om te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, zoals ook opgenomen in de Wet Milieubeheer. In de monitoringstool zijn zowel de waarden van het afgelopen jaar als de waarden in 2030 te vinden. Dit levert de volgende resultaten op voor het plangebied:

NO₂ concentratie:

2022

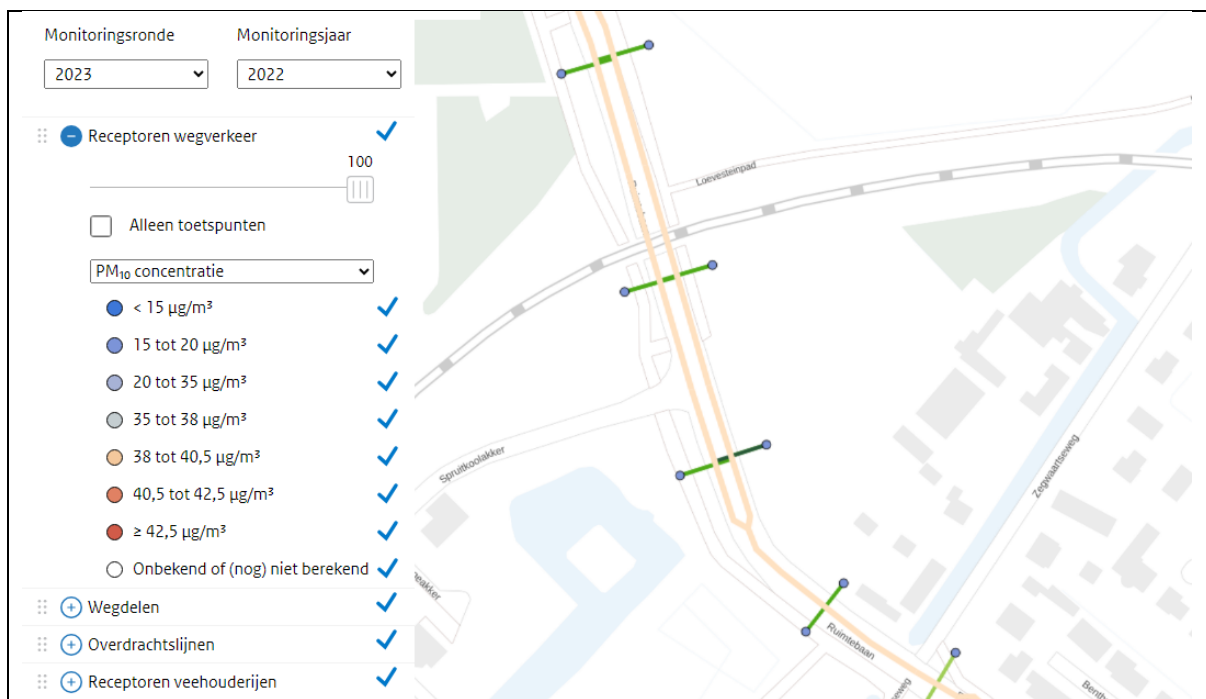


2030:

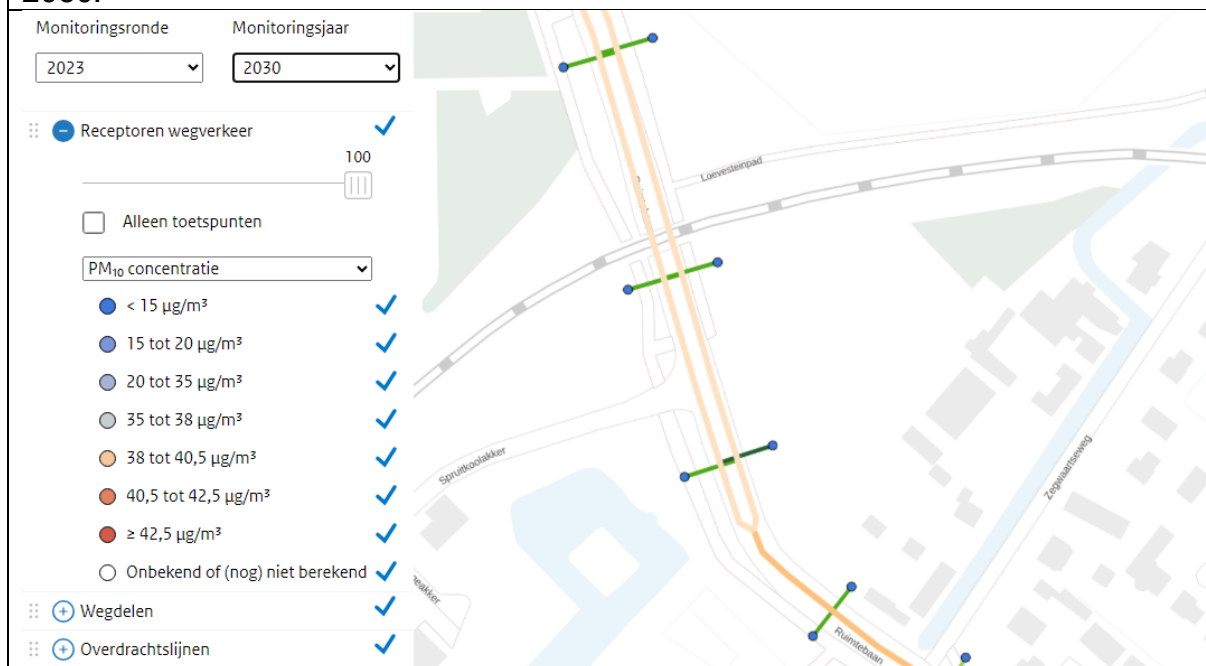


PM₁₀ concentratie (jaargemiddelde concentratie)

2022

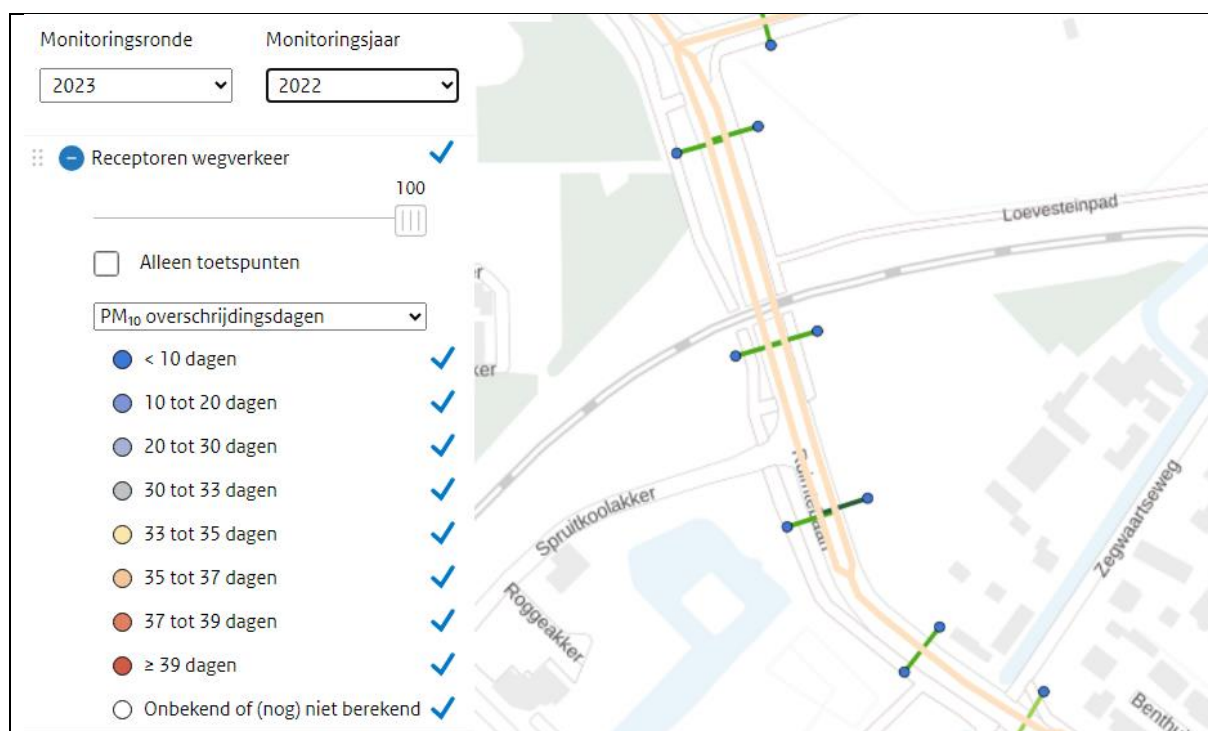


2030:

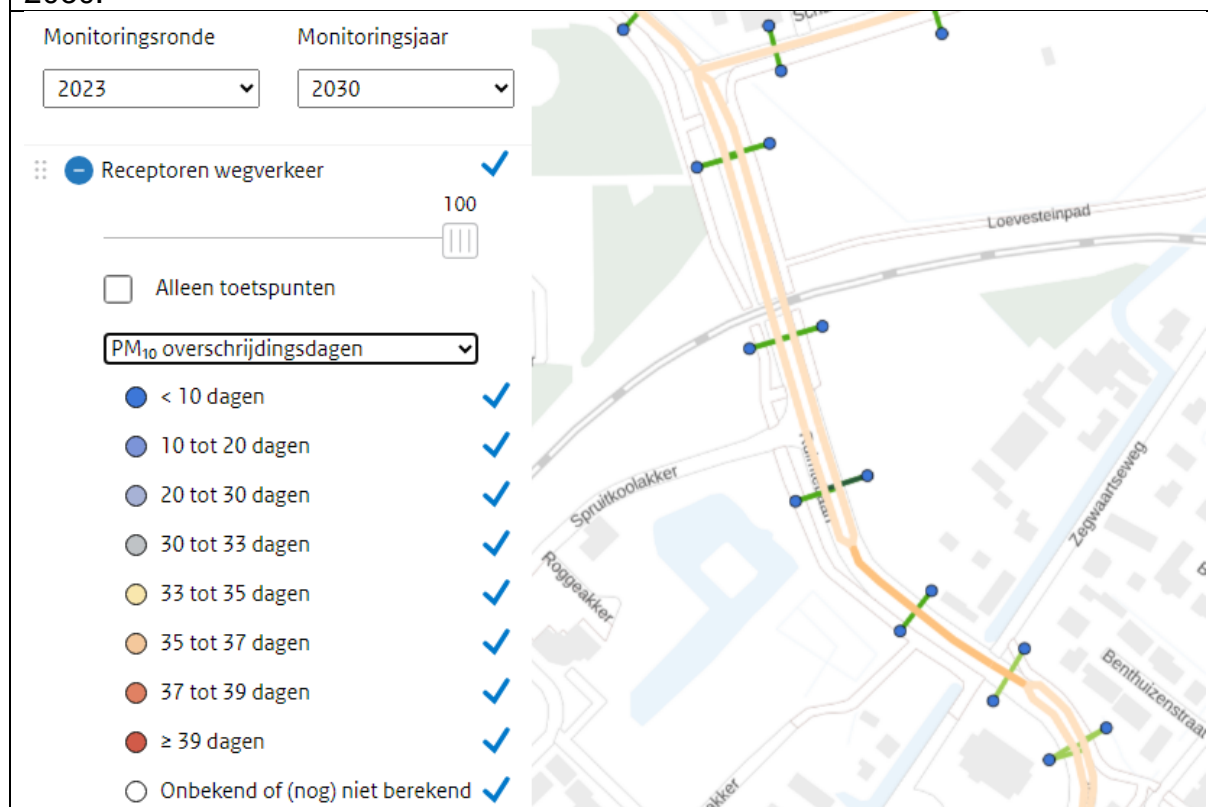


PM₁₀ concentratie (24-uurgemiddelde concentratie: aantal overschrijdingsdagen)

2022

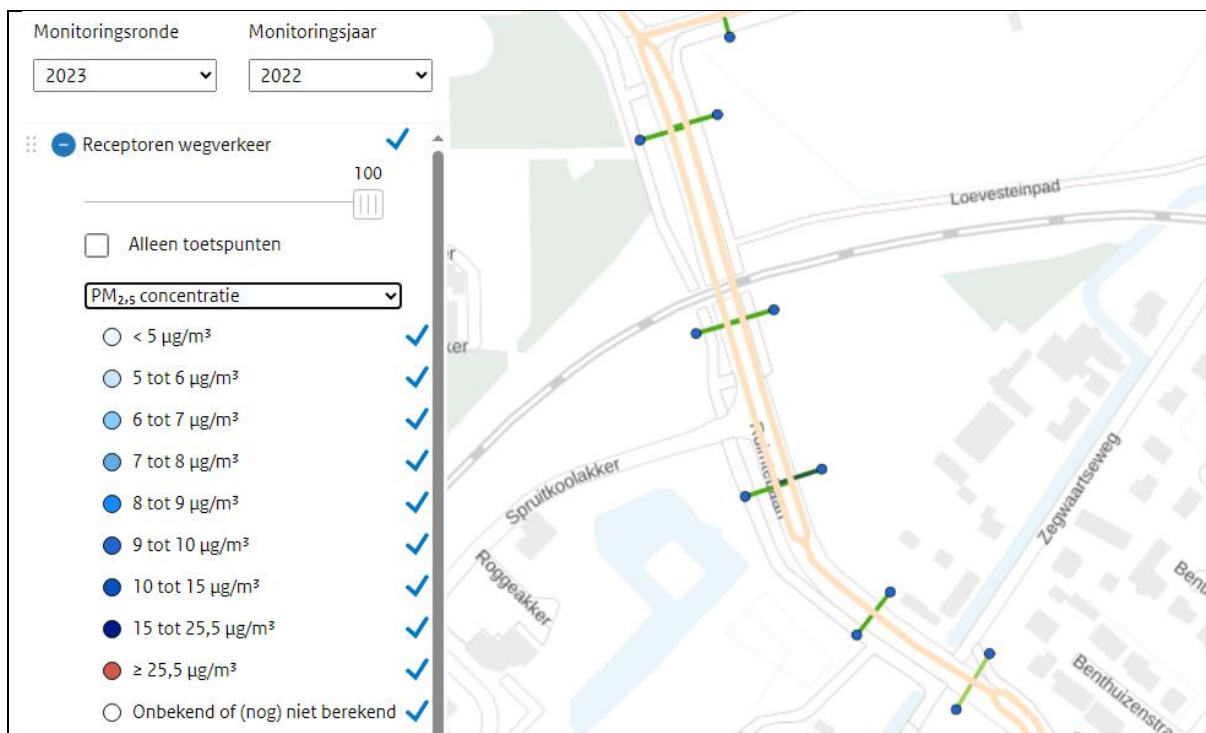


2030:

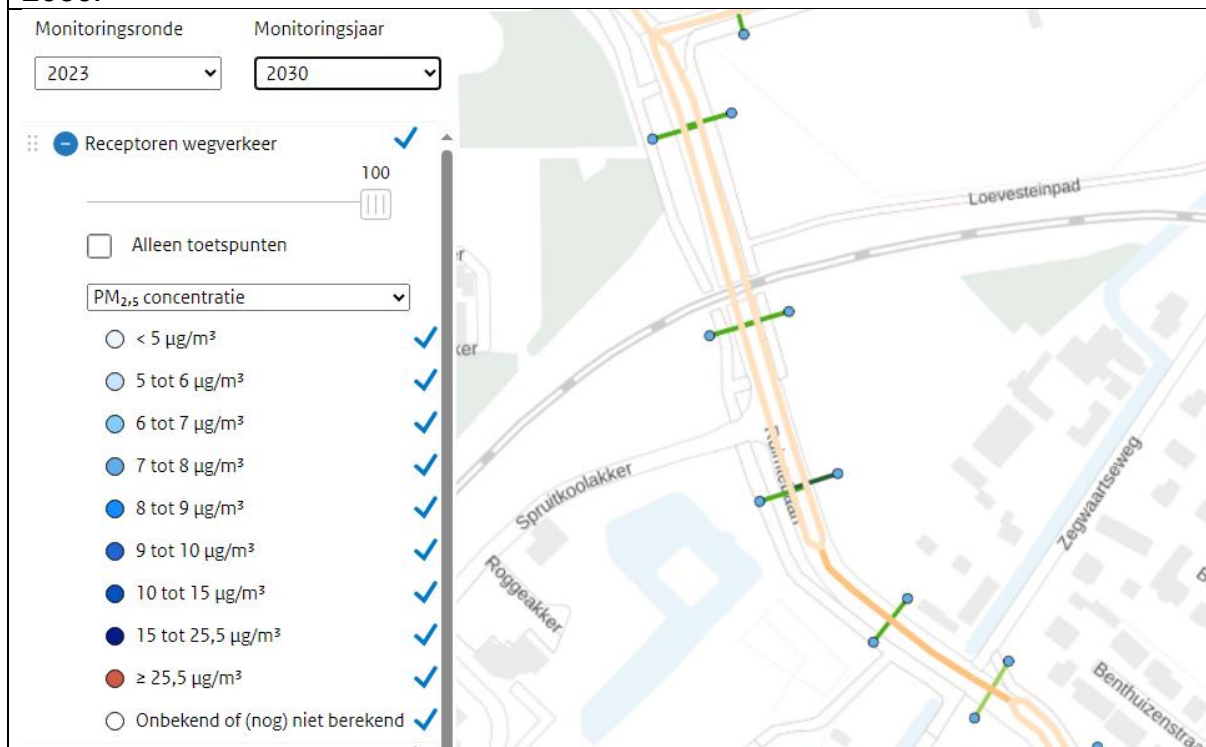


PM_{2.5} concentratie (jaargemiddelde concentratie)

2022



2030:



Alle concentraties van de getoonde stoffen blijken volgens de monitoringstool zowel nu als in de toekomst (tot 2030) onder de grenswaarden te liggen. Hierdoor is ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vervolgens is het van belang om te motiveren wat de gevolgen van de planvorming zijn op de hier getoonde concentraties. De ontwikkeling mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkeling mag niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van

de genoemde stoffen in de buitenlucht. In de volgende twee situaties is sprake van 'niet in betekende mate':

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

Het project ligt aan één ontsluitingsweg en bestaat uit 81 woningen. Dit is ruimschoots onder de 'niet in betekende mate' grens van 1.500 woningen. Daarnaast is met behulp van de NIBM-tool van de Rijksoverheid berekend of de toename van het verkeer als gevolg van het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,1 voertuigbewegingen per woning op een weekdag. Met 81 flexwoningen leidt dit tot maximaal 170 extra verkeersbewegingen per weekdag. In de NIBM-tool leidt dit tot de volgende uitkomst:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		170
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De toename van concentraties draagt hiermee niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

8.8. Trillingen

In het omgevingsplan zijn in paragraaf 22.3.5 regels opgenomen over trillingen. Deze paragraaf is van toepassing op de trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De woningen zijn trillinggevoelige gebouwen, waardoor de regels uit het omgevingsplan van toepassing zijn.

Er gelden maximale (streef)waarden voor continue trillingen. Continue trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten mogen niet hoger zijn dan de waarde A₁ trillingssterkte V_{max}, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Als niet kan worden voldaan aan deze waarde, dan mogen continue trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten niet hoger zijn dan de waarde A₂ trillingssterkte V_{max} én A₂ trillingsterkte V_{per}.

Soort	waarden	
	07.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
A_1 trillingssterkte $V_{\max}$	0,1	0,1
A_2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,4	0,2
A_3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

In het plangebied is als het gaat om trillingen de relatie tussen het gebruik van Randstadrail-spoor en de woningen van belang. Onderzocht moet zijn het gebruik van de Randstadrail niet leidt tot trillingen in de woningen boven de grenswaarden. Daarnaast moet in de bouwphase van het plan zeker zijn dat tijdens het bouwen geen trillingen ontstaan die een negatieve invloed kunnen hebben op het Randstadrail-spoor.

In januari 2024 heeft bureau Peutz onderzocht in hoeverre de flexwoningen te maken krijgen met trillingen als gevolg van de Randstadrail. Het rapport is als bijlage 12 opgenomen bij deze onderbouwing. Bureau Peutz heeft op twee locaties metingen verricht op 1 november tussen 10.00 uur en 13.30 uur, zoals te zien is op onderstaande afbeelding:



Uit de metingen blijkt dat het maximaal optredende trillingsniveau vanwege treinpassages op de meetposities voldoet aan de streefwaarde A1 van 0,1 voor nieuwe situaties. Gezien de beperkte

trillingsniveaus op maaiveldniveau is de kans op voelbare trillingen binnen de geprojecteerde woningen verwaarloosbaar.

Verder heeft bureau Peutz een prognose gemaakt van de optredende trillingsniveaus ter plaatse van de spoorwegconstructie als gevolg van de heiwerkzaamheden voor de flexwoningen. In de onderzoeksnotitie, die op 31 januari 2024 is opgeleverd, is aangegeven dat vanaf een afstand van minimaal 5 meter van de heiwerkzaamheden geen zetting van het spoortalud te verwachten is (bij toepassing van de maximale slagenergie van 50 kNm). De afstand tussen de heiwerkzaamheden en het talud van het spoor is in dit geval minimaal 11 meter, waardoor op het gebied van trillingen geen beperkingen optreden. In bijlage 16 bij deze onderbouwing is het rapport van Peutz opgenomen.

8.9. Bodem

Het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer en het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten regels om menselijk contact met verontreinigde bodem zoveel als mogelijk te voorkomen. In artikel 22.29 van het omgevingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen verleend wordt als (onder andere):

- De toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
- bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Deze voorwaarden gelden voor activiteiten die betrekking hebben op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Hieronder wordt het volgende verstaan (volgens artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving):

Bodemgevoelig gebouw:	Bodemgevoelige locatie:
1. Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of	a) de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit; of
2. Een woonschip of woonwagen.	b) een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a) grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
3. Een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving van ten hoogste 50 m ² is géén bodemgevoelig gebouw.	c) een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

De flexwoningen moeten op basis van bovenstaande tabel gezien worden als bodemgevoelige gebouwen die op een bodemgevoelige locatie gebouwd gaan worden. Dit betekent dat de kwaliteit van de bodem ter plekke niet mag worden overschreden of dat anders sanerende of andere maatregelen getroffen moeten worden.

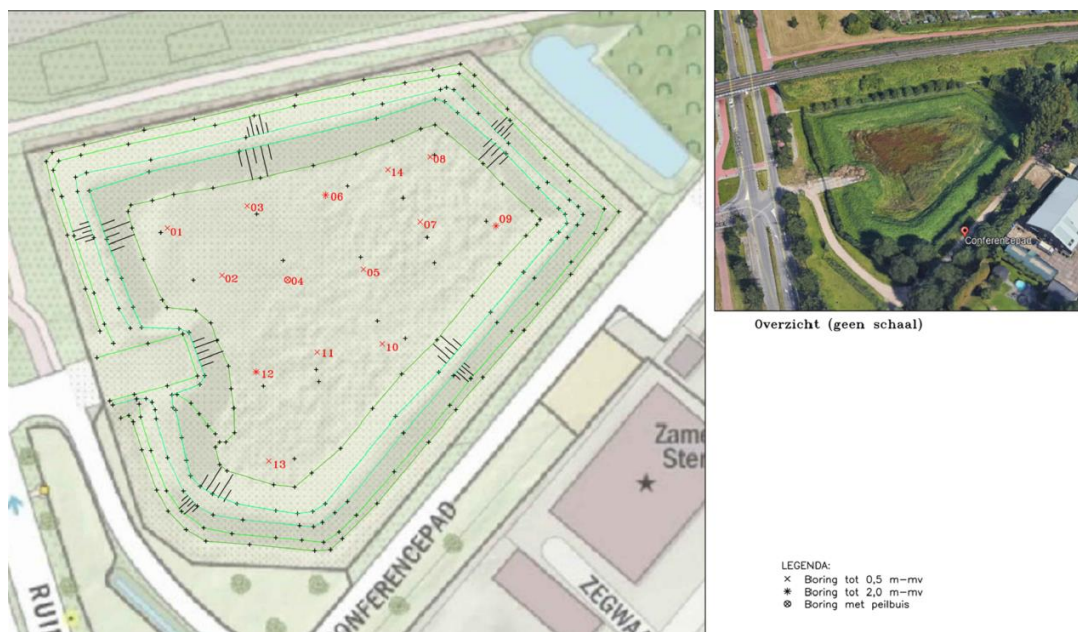
Wat de toelaatbare kwaliteit is van de bodem, is beschreven in artikel 22.30 van het omgevingsplan. Hierin staat dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem de interventiewaarde bodemkwaliteit is, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

Bodemonderzoek baggerdepot

Bij de oplevering van het baggerdepot in 2019 is een bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek is onder de Wet ruimtelijke ordening uitgevoerd, maar de wijze van onderzoeken en de toetsing aan de interventiewaarden is met de komst van de Omgevingswet niet wezenlijk gewijzigd. Het onderzoek is daarom ook bruikbaar onder de Omgevingswet.

Het bodemonderzoek uit 2019 is als bijlage 5 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Bureau Hoste Milieutechniek B.V. heeft op 25 juli 2019 het bodemonderzoek opgeleverd (eindsituatie bodemonderzoek, voormalig baggerdepots Hoogheemraadschap van Rijnland, depot Ruimtebaan te Zoetermeer).

Voor het onderzoek zijn 14 boringen verricht tot een diepte van 2 meter onder maaiveld.



Uitgevoerde boringen tijdens het bodemonderzoek in 2019

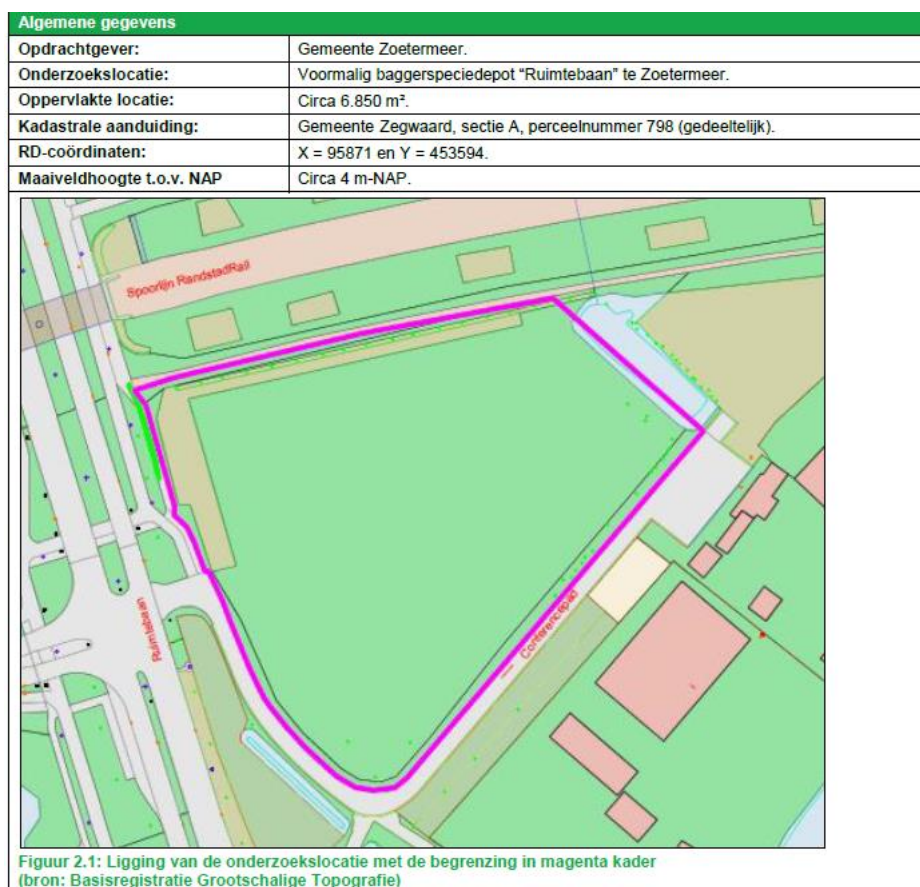
Hierbij is gebleken dat de grond binnen de kades tot een diepte van 2 meter onder maaiveld uit zand bestaat, met plaatselijk klei in de bovengrond. Er zijn geen aanwijzingen dat ter plekke asbestverdacht materiaal aanwezig is of ongedefinieerd puin. Verder is de grond ten hoogste licht verontreinigd met minerale oliën en bestrijdingsmiddelen. Het grondwater is licht verontreinigd met Barium. In de bovengrond is geen Pfos/Pfoa aangetroffen.

Conclusie van het onderzoek luidde dat het gebruik van de locatie als baggerdepot geen noemenswaardige negatieve invloed heeft gehad op de bodem en het grondwater. De eindsituatie van de bodemkwaliteit was met dit onderzoek voldoende vastgelegd.

Bodemonderzoek ten behoeve van geplande woningen (2022)

Het plangebied is in 2022 nader onderzocht vanwege de voorgenomen woonfunctie in het gebied. Op 12 oktober 2022 heeft bureau Van der Helm Milieutechniek B.V. een onderzoeksrapport opgeleverd (Verkennd Milieukundig (asbest)bodemonderzoek t.p.v. voormalig baggerspeciedepot 'Ruimtebaan' te Zoetermeer). Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoek bestaat uit een vooronderzoek en een veldonderzoek en laboratoriumonderzoek. In dit onderzoek is het plangebied iets groter, omdat nu ook de kades van het baggerdepot zijn onderzocht. Bij het veldonderzoek zijn in totaal 19 boringen verricht tot een maximale diepte van 2 meter onder maaiveld. Hierbij werden in één terreindeel puinbijmengingen in

de bovengrond aangetroffen. Vanwege deze puinbijmengingen is ter plaatse ook een asbestonderzoek uitgevoerd.



Onderzoeksgebied bodemonderzoek 2022 (Van der Helm)

In de grond zijn maximaal licht verhoogde concentraties van enkele zware metalen, PCB, minerale olie en OCB aangetoond. De interventiewaarden bodemkwaliteit wordt echter nergens overschreden. In het grondwater zijn verder geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen aangetroffen.

Daar waar puinbijmengingen zijn aangetroffen is geen asbest geconstateerd. De totaal gewogen asbestconcentratie ($< 2 \text{ mg/kg d.s.}$) overschrijdt de norm voor nader asbestonderzoek niet. De locatie wordt op basis van de onderzoeksresultaten als onverdacht op asbest beschouwd.

Alles bij elkaar genomen luidt de conclusie van het onderzoek dan ook dat er géén belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van de tijdelijke woningen als het om de bodemkwaliteit gaat.

8.10. Omgevingsveiligheid

Om de veiligheid van gebruikers van de fysieke leefomgeving te waarborgen zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving regels opgenomen (in paragraaf 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6) die in acht moeten worden genomen bij het toelaten van beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en zeer kwetsbare gebouwen én beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI is in een uitgebreide lijst aangegeven wat onder dergelijke gebouwen en locaties wordt verstaan.

De flexwoningen moeten worden gezien als beperkt kwetsbare gebouwen. Hetzelfde geldt voor een bijeenkomstfunctie zolang daarin niet een groot deel van de dag een groot aantal personen aanwezig

is. Het gemeenschappelijk paviljoen voldoet aan deze beschrijving en is dus ook een beperkt kwetsbaar gebouw.

Verder staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving regels die in acht genomen moeten worden over het plaatsgebonden risico en over het groepsrisico binnen aandachtsgebieden. Hieronder wordt het volgende verstaan:

Begrip	Definitie
Plaatsgebonden risico	Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.
Aandachtsgebieden	Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.
Groepsrisico (relevant binnen aandachtsgebieden)O	Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl.

Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving standaardwaarden en grenswaarden opgenomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet rekening worden gehouden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Bij kwetsbare, zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties moet een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht worden genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar.

Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV) en via www.atlasleefomgeving.nl. In een aandachtsgebied moet voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hieraan wordt in ieder geval voldaan als binnen het aandachtsgebied:

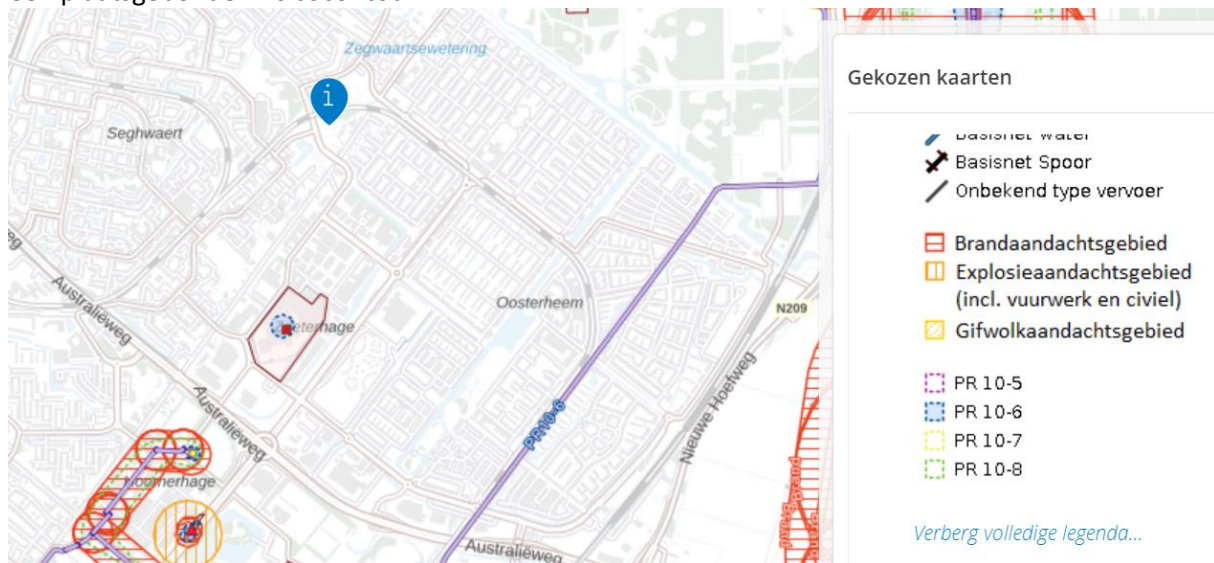
- Geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties worden toegelaten; en
- Als de hiervoor genoemde gebouwen of locaties toch worden toegelaten:
 - o Maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
 - o Het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl).

Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Plaatsgebonden risico:

Via www.atlasleefomgeving.nl is te zien of in en rond het plangebied activiteiten plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waardoor sprake zou kunnen zijn van een wijziging van het plaatsgebonden risico. Via atlasleefomgeving.nl is te zien dat de flexwoningen niet worden gebouwd op een locatie binnen een plaatsgebonden risicocontour.



Het dichtstbijzijnde bedrijf met gevaarlijke stoffen is Avandis (Wattstraat 63), een bedrijf gericht op co-packing en private label productie van sterke dranken in flessen en blikjes. Dit bedrijf ligt op meer dan 850 meter afstand van het plangebied, waardoor er geen sprake is van enige invloed op het gebied van externe veiligheid.

Aandachtsgebieden / Groepsrisico:

Uit de kaart van www.atlasleefomgeving.nl is te zien dat het plangebied waar de flexwoningen komen *niet* ligt binnen een brandaandachtsgebied, binnen een explosieaandachtsgebied of binnen een gifwolkaandachtsgebied.

Externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor de ontwikkeling van flexwoningen op de projectlocatie.

8.11. Gezondheid

Onder de Omgevingswet is het bevorderen van een gezonde fysieke leefomgeving van belang bij het (evenwichtig) toedelen van functies aan locaties. Het gaat hierbij niet alleen om zaken als het voorkomen van geurhinder en een goede luchtkwaliteit, maar ook het dusdanig inrichten van de leefomgeving dat deze een gezonde levensstijl bevordert. Hierbij kan gedacht worden aan het bevorderen van fietsgebruik of het dusdanig groen inrichten van een plangebied dat dit uitnodigt voor het buiten verblijven en wandelen.

In paragraaf 8.6 van deze onderbouwing is al ingegaan op het geluid dat kan ontstaan vanwege wegverkeer en de Randstadrail. De woningen staan op enige afstand van de Ruimtebaan, zodat onevenredige overlast vanwege wegverkeerslawaai niet aan de orde is. De luchtkwaliteit in het plangebied, zoals beschreven in paragraaf 8.7, voldoet aan de wettelijke normen die hiervoor zijn gesteld.

Verder is in hoofdstuk 5 ingegaan op de omgevingskwaliteit van het plangebied. Kwaliteiten van het plangebied die naar verwachting een positieve invloed hebben om de gezondheid zijn:

- De groene inrichting van het binnengebied, aangevuld met een gemeenschappelijk paviljoen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.
- Een rechtstreekse verbinding vanuit het plangebied naar het bestaande wandelpad langs het talud van de Randstadrail. Dit wandelpad ontsluit het plangebied met de westelijk en

oostelijk gelegen buurten. Om het wandelen verder te bevorderen wordt langs dit pad ook verlichting aangebracht.

- De laagbouw van twee bouwlagen in het plan gebied staat haaks op de bebouwing langs de Zegwaartseweg. Tussen deze bebouwing is sprake van een groene inrichting dat diep het plangebied binnendringt en gericht is op het zuidoosten. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van het binnenvallende zonlicht.
- De bebouwing die het dichtst bij de randstadrail is gelegen bestaat uit drie bouwlagen. Hiermee wordt geluid afkomstig vanaf de Randstadrail zoveel mogelijk geblokkeerd.

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

Investeringsbudget

De gemeente Zoetermeer is eigenaar van de grond waarop de flexwoningen worden gerealiseerd. Woningbouwcorporatie Vidomes bouwt en beheert de flexwoningen op de locatie voor een periode van 15 jaar.

Op 17 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de financiële uitgangspunten vastgesteld voor de flexwoningen aan de Ruimtebaan. Uitgangspunt is dat de locatie wordt verhuurd aan Vidomes, die dan vervolgens de woningen realiseert. Het woonprogramma bestaat uit tijdelijke huurwoningen die maximaal voor een huur tot de aftoppingsgrens worden verhuurd. Het voormalige baggerdepot moet ten behoeve van de woningbouw bouwrijp worden opgeleverd. Na plaatsing van de woningen wordt de openbare ruimte door de gemeente aangelegd en afgewerkt.

Voor de investeringen in de openbare ruimte heeft de gemeenteraad een investeringsbudget beschikbaar gesteld. De kosten van het bouwrijp en woonrijp maken van de planlocatie worden in 15 jaar afgeschreven.

De vaste afschrijvingskosten (kapitaallasten) worden gedekt uit de jaarlijkse huuropbrengsten. De huuropbrengsten worden daarbij jaarlijks geïndexeerd, bij de kapitaallasten is dat niet het geval. De dekking van de kapitaallasten is in de eerste zeven jaar niet voldoende, deze zijn dan hoger dan de huuropbrengsten. In de laatste acht jaren verandert de situatie: de huuropbrengsten zijn dan door de jaarlijkse indexatie hoger dan de exploitatielasten. Bezien over de gehele periode van 15 jaar worden de totale lasten geheel gedekt met de totale huuropbrengsten.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Nadeelcompensatie kan aan de orde zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld doordat bij bestaande bewoners het uitzicht ingrijpend wordt aangetast.

De planlocatie van de flexwoningen wordt aan de noordzijde, weestzijde en zuidzijde begrenst door bestaande infrastructuur. Bebouwing ligt op geruime afstand van de planlocatie, waardoor nadeelcompensatie hier naar verwachting niet aan de orde is.

Aan de oostzijde van het plangebied is bestaande bebouwing aanwezig langs de Zegwaartseweg, bestaande uit zowel woningen als bedrijven. Vanuit de bestaande bebouwing zullen de woningen deels te zien zijn, maar niet in een mate waardoor sprake is van een onevenredige verslechtering van het vrije zicht. Nadeelcompensatie als gevolg van de ontwikkeling van het bouwplan is naar

verwachting niet aan de orde. De redenen hiervoor zijn als volgt:

1. De woningen aan de oostzijde van het plangebied zijn maximaal twee bouwlagen hoog;
2. De woningen aan de oostzijde van het plangebied staan met de kopse kant richting de Zegwaartseweg. Eventuele 'muurvorming' wordt hierdoor tot een minimum beperkt.
3. De woningen aan de oostzijde van het plangebied worden met groen omkleed. Daarnaast blijft het Conferencepad intact. De afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen bedraagt minimaal 20 a 30 meter.
4. Door de realisatie van de flexwoningen in het noordwesten zal de bezonning bij de bestaande woningen niet wijzigen.
5. De flexwoningen worden ontsloten via een eigen oprit ter hoogte van de kruising Ruimtebaan / Conferencepad, de nieuwe bewoners hoeven daardoor niet het gehele Conferencepad af te rijden om de woningen te bereiken.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procesvoorstel participatie

In december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het procesvoorstel participatie voor het project "flexwonen Ruimtebaan" vastgesteld. In dit procesvoorstel wordt beschreven op welke wijze en op welk participatieniveau de participatie wordt georganiseerd. Samengevat richt de participatie zich op de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling, die uiteindelijk worden opgenomen in een Planuitwerkingskader. De schaal van de participatie is het buurtniveau, dus de direct aanwonenden zijn onderdeel van de participatie. Bewoners, organisaties en ondernemers verder van het plangebied af worden via de website en/of huis-aan-huis brieven geïnformeerd over het project. Het participatieniveau dat wordt gehanteerd is "informereren" en "consulteren".

Uitvoering procesvoorstel participatie

Met direct aanwonenden van het plangebied is in april 2022 tijdens een eerste bijeenkomst gesproken over het initiatief om op de locatie Ruimtebaan flexwoningen te realiseren. Omwonenden in een grotere cirkel rond het plangebied zijn per brief geattendeerd op de online participatie over de ontwikkeling via DoeMee. Aan de omwonenden is gevraagd mee te denken over de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Van belang is met name om het groen zoveel mogelijk te behouden of terug te brengen en te zoeken naar oplossingen waarbij rust, zonlicht en privacy worden gewaarborgd. De tip werd meegegeven om het Conferencepad als natuurlijke barrière te benutten. De uitkomsten van de participatie zijn in het Planuitwerkingskader verwerkt.

Vaststelling PUK

Op 6 september 2022 heeft de gemeenteraad het Planuitwerkingskader vastgesteld. Dit planuitwerkingskader is als bijlage 13 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Keuze ontwerpvariant

Op 15 december 2022 vond in de Commissiezaal van het stadhuis de tweede bewonersbijeenkomst plaats over het project Flexwonen Ruimtebaan. De direct omwonenden van het voormalige baggerdepot ontvingen voor deze avond een uitnodiging. In totaal waren 11 omwonenden, de verantwoordelijk wethouder (Wonen), een raadslid en meerdere betrokken ambtenaren aanwezig op de avond.

De bijeenkomst was bedoeld om omwonenden te informeren over de laatste stand van zaken van het project en te luisteren naar ideeën voor het ontwerp van de flexwoningen aan de Ruimtebaan. Aangegeven werd hoe de opbrengst van de eerste bewonersbijeenkomst is verwerkt in het

Planuitwerkingskader voor de ontwikkeling van de flexwoningen. Het Planuitwerkingskader is in september 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De belangrijkste kaders en uitgangspunten worden toegelicht.

Bij de presentatie zijn drie varianten getoond (zie hiervoor bijlage 14, 15 en 16 bij deze onderbouwing) waarover de bewoners hun mening gaven:

- Variant A heeft niet de voorkeur.
- Variant B heeft ook niet de voorkeur, vanwege een negatief effect op de privacy.
- Variant C heeft een grote voorkeur (unaniem).

Besloten werd dat variant C verder wordt uitgewerkt.

Participatie via DoeMee

Rond de bewonersbijeenkomst is ook het online participatieplatform DoeMee ingezet om te informeren en reacties op te halen. Op <https://doemee.zoetermeer.nl/afgerond/2022/flexwonen-ruimtebaan/default.aspx> is hierover een en ander terug te lezen, net als het participatieverslag van de bijeenkomst in april 2022.

Inrichting openbaar gebied

Tijdens de tweede bewonersbijeenkomst in december 2022 is aan de aanwezigen gevraagd wie er geïnteresseerd is in het meedenken over de inrichting van het openbaar gebied. Twee aanwezigen hebben zich hiervoor opgegeven en met hen is in september 2023 overleg gevoerd over dit thema. Bovendien is de situatie ter plaatse bekeken met aanwonenden en specialisten van de gemeente. Dit overleg heeft erin geresulteerd dat er naast het inrichtingsplan voor het plangebied van het project ook een plan ligt voor het verwijderen en opnieuw aanplanten van openbaar groen in de directe omgeving van het plangebied (het Conferencepad).

9.3 Bestuurlijk vooroverleg

Ten behoeve van het project flexwonen is, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning, ook advies gevraagd aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland

Provincie Zuid-Holland

Op 10 januari 2023 is een eerste concept onderbouwing voor de flexwoningen Ruimtebaan naar de provincie Zuid-Holland gestuurd met de vraag of de provincie al aandachtspunten voor de locatie had (vanuit de provinciale omgevingsverordening) die meegenomen konden worden in de planvorming.

De punten die de provincie meegaf waren de volgende, waarbij – indien nodig - in schuine tekst de reactie van de gemeente is aangegeven :

1. Compensatie bedrijventerreinen

Momenteel heeft de voormalige bedrijfsbestemming. De locatie staat niet op de provinciale kaart van bedrijvigheid waarvoor een compensatieplicht geldt. Compensatie is hier niet aan de orde.

2. Tijdelijk gebruik te behoeve van Flexwonen

Ten aanzien van het Flexwonen, het tijdelijk gebruik van deze binnenstedelijke plek nabij station en andere voorzieningen voor woningbouw voor de specifieke doelgroep ‘spoedzoekers, kleine huishoudens, lager inkomen’ vinden wij een positieve ontwikkeling.

3. Parkeren en Mobiliteit

Gezien het plan nog concept is en nog niet duidelijk is wat er precies gebouwd gaat worden hierbij een voorlopig advies ten aanzien van parkeren. De 0,6 norm voor de < 40m² lijkt redelijk. De 0,9 voor de 40-70 m² lijkt te hoog. Als er minder woningen komen doordat de norm te hoog is, is ons advies om voor een lagere norm en meer woningen te gaan. Voor sociaal boven 40m² is geen onderverdeling gemaakt, waardoor de norm onnodig hoog lijkt.

De parkeernorm voor sociale huurwoningen boven de 40 m² komt uit de vastgestelde gemeentelijke nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019. Dit is vaststaand beleid dat tot op heden voor alle woningbouwinitiatieven wordt toegepast. Het aanpassen van de parkeernorm is daarmee meer iets dat op gemeentelijk niveau zou moeten worden besproken in plaats van op dit projectniveau.

Of de parkeernorm van 0,9 bij flexwoningen van meer dan 40 m² te hoog is, is iets dat de praktijk zal moeten uitwijzen. Flexwoningen zijn geen 'reguliere' sociale huurwoningen en zijn bestemd voor specifieke doelgroepen, waardoor het voorstelbaar is dat de werkelijke parkeerbehoefte lager zal uitvallen. In paragraaf 5.6 van deze onderbouwing is al aangegeven dat door dubbelgebruik van bewoners- en bezoekersparkeren de parkeernorm iets lager zal uitvallen. Daarnaast worden niet direct alle parkeerplaatsen aangelegd, maar wordt groene ruimte gereserveerd voor het eventueel in latere fase aanleggen van grasbetontegels waarop geparkeerd kan worden. Als blijkt dat de parkeernorm inderdaad te hoog blijkt voor dit type woningen, dan kan dat eventueel aanleiding zijn om beleidsmatig de nota parkeernormen en uitvoeringsregels hierop voor de hele stad aan te passen.

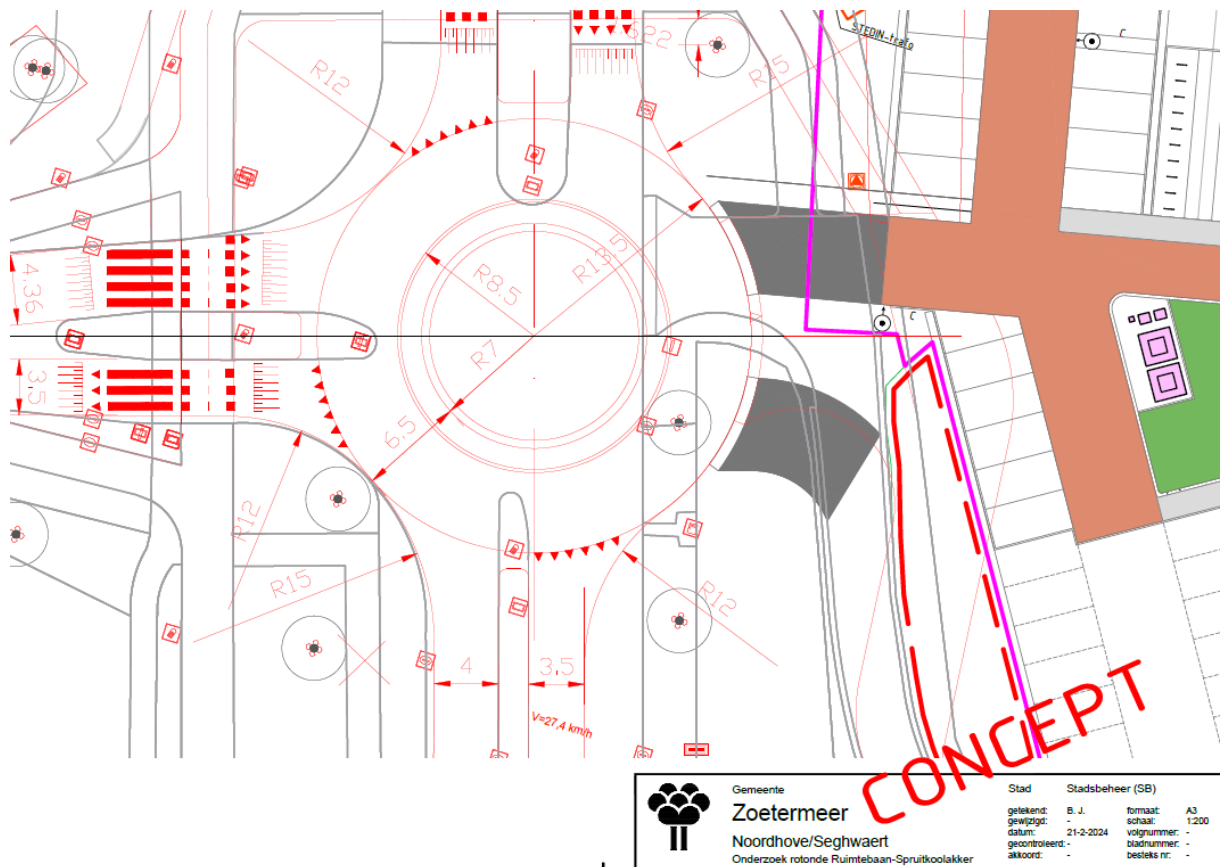
4. Verkeersgeneratie

Artikel 6.10d uit de Omgevingsverordening schrijft voor dat nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de gevolgen voor de bereikbaarheid in en rondom het plangebied. Paragraaf '3.6 Verkeersgeneratie' is nog niet volledig uitgewerkt in het plan. Echter verwachten wij niet dat de ontwikkeling problemen zal opleveren voor de verkeersafwikkeling. *Het onderdeel verkeersgeneratie is inmiddels uitgewerkt en opgenomen in paragraaf 5.6 van deze onderbouwing. Ook de gemeente komt tot de conclusie dat geen problemen te verwachten zijn bij de verkeersafwikkeling.*

5. Verbeteren huidige oversteek Ruimtebaan bij gebruik door meer fietsers en voetgangers

Artikel 6.20a uit de Omgevingsverordening schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan rekening gehouden wordt met het belang en verbetering van het hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden. Om bij de regionale en provinciale fietsroute (richting Zegwaartseweg en het centrum) te komen, moeten fietsers vanuit het plangebied de Ruimtebaan oversteken. De verkeersveiligheid van de huidige oversteek kan/moet verbeterd worden als er veel meer gebruik van wordt gemaakt door fietsers en voetgangers.

Fietsers die de Ruimtebaan moeten oversteken kunnen hiervoor gebruik maken van de bestaande oversteek met vrijliggend fietspad. De gemeente Zoetermeer voert momenteel – in verband met een verwachte toename van het aantal auto- en fietsverkeersbewegingen - onderzoek uit naar het aanleggen van een rotonde ter plekke, met daarbij een vrijliggende fietsoversteek aan de noordzijde en westzijde. Een concept inrichtingstekening is al beschikbaar, voor de beeldvorming wordt deze alvast met de provincie gedeeld:



6. *Onderhandse opmerkingen:*

- Cijfers over aantal fietsbewegingen en fietsparkeren ontbreken nog.
- Wayfinding naar bushalte dient op orde zijn.

In paragraaf 5.6 van deze onderbouwing is nu ook informatie opgenomen over de fietsbereikbaarheid en het fietsparkeren.

7. Verder vragen wij nog aandacht voor het in het bestemmingsplan rekening houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering alsmede bodemdaling.

In paragraaf 8.3 van deze onderbouwing is nu een motivering opgenomen voor het aspect 'klimaatadaptatie'. Zowel de risico's van klimaatverandering als de risico's van bodemdaling komen hierin aan bod.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is betrokken geweest tijdens het ontwerpproces, met name om te beoordelen of de oplossing voor het creëren van extra waterberging akkoord is. Extra waterberging is noodzakelijk vanwege de extra verharding dat ontstaat als gevolg van de planontwikkeling. In paragraaf 5.5 van deze onderbouwing is nader ingegaan op het aspect water.

9.4 Bindend adviesrecht gemeenteraad

Op basis van artikel 16.15 tot en met artikel 16.16 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad aangeven voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten hij als adviseur moet worden aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad een advies met instemming moet verlenen voordat het college een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan verlenen.

Als de raad niet instemt met de gevraagde omgevingsvergunning dan moet het college deze weigeren. Hierbij geldt altijd dat iedere keuze goed moet worden gemotiveerd.

Om van deze mogelijkheid in de wet gebruik te maken moet de gemeenteraad expliciet besluiten voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een advies met instemming van de raad nodig is. Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Één van die activiteiten is het realiseren van nieuwe bebouwing voor het wonen en daarmee samenhangende bebouwing. Zodra meer dan 25 zelfstandige woningen worden gebouwd is advies met instemming van de gemeenteraad verplicht. De realisatie van flexwoningen valt binnen deze activiteit.

9.5 Vaststellingsprocedure

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de flexwoningen is de reguliere procedure op grond van titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat binnen acht weken een besluit moet worden genomen door het college van Burgemeester en wethouders. Deze termijn mag eenmalig met zes weken worden verlengd, waardoor de totale proceduredtijd 14 weken bedraagt. Tegen het besluit staat achtereenvolgens bezwaar, beroep en hoger beroep open.