



Zoetermeer
Dwarstocht 2019

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Dwarstocht 2019

Zoetermeer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0637.BP00086-0003

projectnummer:

051804B.20171842

opdrachtleider:

R.A. Sips

planstatus

datum:

2 mei 2019

28 mei 2019

10 september 2020

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.2	Aanleiding en doel	9
1.3	Vigerende bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Conclusie	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Regionaal beleid	17
2.5	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	25
3.1	Ontstaansgeschiedenis	25
3.2	Archeologische waarden	26
3.3	Ruimtelijke en functionele analyse plangebied	27
3.4	Verkeer en vervoer	28
Hoofdstuk 4	Beschrijving plan	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Planopzet	31
4.3	Verkeer en vervoer	33
4.4	Beschrijving behoefte	33
Hoofdstuk 5	Milieu en leefkwaliteit	37
5.1	Bodemkwaliteit	37
5.2	Verkeer en parkeren	39
5.3	Geluid	40
5.4	Bedrijven en milieuzonering	44
5.5	Luchtkwaliteit	47
5.6	Externe veiligheid	48
5.7	Kabels en leidingen	50
5.8	Water	50
5.9	Ecologie	53
5.10	Vormvrije mer-beoordeling	56
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	57
6.1	Inleidende regels	57
6.2	Bestemmingsregels	57
6.3	Algemene regels	58

6.4	Overgangsrecht en slotregels	58
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	59
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk 8	Handhaving	63
Bijlagen toelichting		65
Bijlage 1	Verkenkend (asbest) bodemonderzoek	67
Bijlage 2	Nader en aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage 3	Mobiliteitstoets	
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek variantenbeoordeling industrielawaai	
Bijlage 6	Besluit hogere waarden Dwarstocht	
Bijlage 7	Aerius gebruiksfase	
Bijlage 8	Aerius aanlegfase	
Bijlage 9	Memo stikstofberekening	
Bijlage 10	Quickscan flora- en fauna	
Bijlage 11	Aanmeldnotitie mer-beoordeling	
Bijlage 12	Nota beantwoording zienswijzen	

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	93
Artikel 1	Begrippen	93
Artikel 2	Wijze van meten	97
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	99
Artikel 3	Groen	99
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	101
Artikel 5	Water	102
Artikel 6	Woongebied	103
Artikel 7	Leiding - Riool	105
Artikel 8	Leiding - Water	107
Hoofdstuk 3	Algemene regels	109
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	109
Artikel 10	Algemene bouwregels	110
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	111
Artikel 12	Overige regels	112
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	113
Artikel 13	Overgangsrecht bouwwerken	113
Artikel 14	Overgangsrecht gebruik	114
Artikel 15	Slotregel	115



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

De Dwarstocht locatie ligt in het oosten van Zoetermeer (zie figuur 1.1) , ten noorden van de A12 en nabij de afslag Zoetermeer. Het huidige bedrijventerrein is ontwikkeld vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw en lag vroeger aan de rand van de stad. Door de komst van de woonwijk Oosterheem heeft het terrein een ruimtelijk geografische positieverandering ondergaan. Het ligt nu in de stad.

Met de voltooiing van Waterzicht, ten oosten van de Dwarstocht locatie, raakt de Dwarstocht locatie steeds meer ingekapseld door woningbouw. Het bestemmen van de Dwarstocht locatie naar woningbouw ligt dan ook voor de hand.



Figuur 1.1: Plangebied ten opzichte van Zoetermeer.

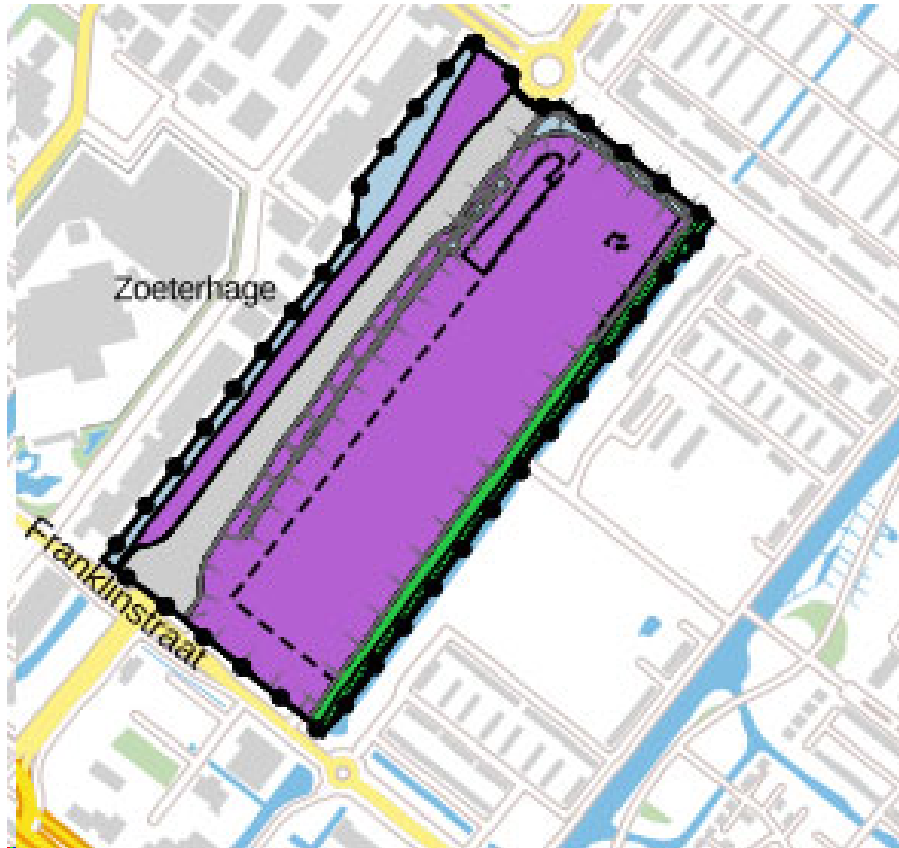
1.2 Aanleiding en doel

Era Contour B.V. heeft voor de locatie Dwarstocht een 'anders dan anders' concept ontwikkeld. Hier is gekozen voor een bijzonder woonmilieu. Het woonconcept is een kwalitatieve toevoeging voor Zoetermeer en draagt uiteindelijk bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. Het gaat om een woningbouwproject van 205 woningen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Dwarstocht', kent aan het gebied een bedrijfsbestemming toe. Om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Dwarstocht', dat op 24 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer en op 9 augustus 2013 onherroepelijk is geworden, is geldend voor het plangebied. Voor het projectgebied geldt de bestemming 'Bedrijf'. Het oprichten van woningen is, gelet op de bedrijfsbestemming, in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dwarstocht'.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Conclusie

In paragraaf 2.2 t/m 2.5 is de ontwikkeling getoetst aan het actuele relevante beleid en is de woningbehoefte beschreven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan woningen in Zoetermeer en dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten. Het deel van het plangebied wat een bedrijfsbestemming heeft is niet getoetst, omdat er geen extra mogelijkheden worden gecreëerd en de bestemming ook niet wijzigt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Barro

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De voorgaande (hoofd)doelstellingen zijn in de structuurvisie vertaald naar de onderstaande nationale belangen. Deze zijn – direct of indirect – ook opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarmee zij juridisch doorwerken in bestemmingsplannen.

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Toetsing

Bij woningbouwontwikkeling zijn op de beoogde locatie geen Rijksbelangen in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening (2012, actualisering 2017)*Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)*

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

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

Stedelijke ontwikkeling

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

Bestaand stedelijk gebied

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

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

Toetsing

De behoefte is in paragraaf 4.4 beschreven.

2.3 Provinciaal beleid**Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie april 2019)***Verstedelijking en wonen*

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

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Beter benutten mobiliteitsnetwerk

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

Toetsing

De ontwikkeling past binnen de provinciale Omgevingsvisie. De provincie zet in op nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. De druk op de woningmarkt is fors toegenomen. Dit blijkt uit de actuele provinciale woningbehoefteraming en woningmarktverkenning. Er is behoefte aan nieuwe woningen. De locatie ligt binnen fietsafstand van Hoogwaardig openbaar vervoer.

Programma ruimte (geconsolideerde versie februari 2019)

Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Hierin is aangegeven dat gemeenten en regio's gestimuleerd worden om ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren.

Bij transformatie van terreinen met categorie 3 en hoger alsmede watergebonden bedrijventerreinen dient de gemeente in het bestemmingsplan aan te geven of het, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, noodzakelijk is binnen de regio te voorzien in compensatie van het bedrijventerrein, en zo ja, waar die compensatie zal plaatsvinden.

Toetsing

Transformatie van bedrijventerrein is beleidsmatig mogelijk. Dit blijkt ook uit de visie Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland (Provincie Zuid-Holland, 2016).

Het Programma Ruimte bevat de vraag-aanbod confrontatie van bedrijventerreinen. Hieruit blijkt een overaanbod en een mismatch in de vraag en de aangeboden bedrijfsruimte. Dit blijkt ook uit actueel onderzoek van de Provincie Zuid-Holland (zie de toetsing aan de verordening ruimte). De restkavel is niet noodzakelijk voor bedrijvigheid en uit milieuoogpunt niet wenselijk.

Omgevingsverordening (geconsolideerde versie april 2019)

In samenhang met de structuurvisie en het programma ruimte is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de ontwikkeling van het plangebied is onderstaande van toepassing.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

Voor de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

De ontwikkeling is voorzien op een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft onbenutte bedrijfsruimte die transformeert naar een woonfunctie. De woningbouw in Dwarstocht maakt onderdeel uit van het regionale woningbouwprogramma. De woningbehoefte in Dwarstocht is daarmee regionaal afgestemd.

Artikel 6.12 Bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.

Lid 2 Watergebonden bedrijven en Lid 3 Functiemenging nvt.

2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.
3. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien:
 - a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of
 - b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.



Figuur 2.1: Uitsnede kaart 'Strategie bedrijventerreinen' (Bron: Programma ruimte)

Toetsing

Het gebied is in het programma ruimte aangemerkt als bedrijventerrein. Transformatie van dit terrein is mogelijk als uit regionale afstemming blijkt dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

In dit geval gaat het om een restlocatie grenzend aan een woonwijk. Nieuwe bedrijfsontwikkeling is hier niet gewenst, gelet op de nabijgelegen nieuwe woonwijk.

De locatie Dwarstocht is in de jaren '70 ontwikkeld als bedrijventerrein voor zwaardere bedrijvigheid aan de rand van de stad. Met de plannen ten aanzien van Oosterheem was deze bedrijvigheid op deze locatie niet langer wenselijk. In 2001 is daarom een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat enkel lichtere vormen van bedrijvigheid toestaat. Lange tijd is sprake geweest van een reservering voor de uitbreiding van Etam op deze braakliggende gronden. Deze reservering is begin 2014 grotendeels komen te vervallen door een vaststellingsovereenkomst met Etam. Het terrein is daardoor beschikbaar voor herontwikkeling met woningbouw. Dit sluit goed aan bij de ontwikkelingen ten aanzien van Oosterheem. Met het in 2016 genomen voorbereidingsbesluit is hier verder invulling aan gegeven.

Dwarstocht is aangemerkt als een van de locaties die mogelijk leidt tot een vervangingsvraag. Uit het Programma ruimte en het onderzoek behoefteraming bedrijventerreinen, regiorapportage MRDH (Metropoolregio Rotterdam Den Haag) blijkt echter dat er voldoende ruimte is gereserveerd om in de vraag te kunnen voorzien.

Uit de Behoefteraming bedrijventerreinen, regiorapportage MRDH (Provincie Zuid-Holland, juni 2017) blijkt dat in de MRDH meer aanbod dan vraag is aan bedrijventerrein.

De uitbreidingsvraag is ongeveer 360 ha tot 2030 en 500 tot 2035. In harde bestemmingsplannen en direct uitgeefbare kavels is er nu ongeveer 540 ha netto beschikbaar in de MRDH.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag per terreintype in ha conform bandbreedte Stec Groep

Terreintype	Uitbreidingsvraag 2016 t/m 2030 (in netto ha)
Logistiek >3 ha	144
HMC (milieucategorie ≥4.2)	21
Regulier-gemengd	192
Hoogwaardig	0
Totaal	357

Bron: Stec Groep (2017)

Tabel 3: Vraag-aanbodconfrontatie per subregio

Subregio	2016 – 2030	Hard planaanbod
Regio Den Haag*	107 ha	540,5 ha
Regio Rotterdam	85 ha	
Regionaal georiënteerd	165 ha	
Totaal	357 ha	

Bron: Stec Groep (2017)

* Dit is de oude regio Haaglanden plus de gemeente Lansingerland. We hebben deze gemeente tot regio Den Haag gerekend vanwege de geconstateerde verhuisdynamiek en vanwege de ligging (noordzijde) aan de A12 corridor. Aan deze corridor vinden de belangrijkste grootschalige locatieontwikkelingen plaats en deze corridor loopt ook langs Den Haag en Zoetermeer (beide 'Haaglanden'). Het is zeker zo dat er ook uitwisseling van bedrijvigheid zichtbaar is tussen Rotterdam en Lansingerland, maar in mindere mate. Per saldo is deze gemeente lastig in te delen, omdat deze eigenlijk met het ene been in regio Den Haag en met andere in regio Rotterdam staat. De vraag is echter methodisch niet zo op te splitsen

Op 22 november 2018 heeft MRDH een positief advies gegeven op de transformatie van het bedrijventerrein Dwarstocht. Na de transformatie blijft er voldoende van dit type bedrijventerrein in het lokale verzorgingsgebied beschikbaar, afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Verder adviseert de MRDH dat compensatie in dit geval niet nodig is.

De provincie Zuid-Holland streeft naar voldoende bedrijventerreinen per marktregio, zeker op plekken waar de druk hoog is door woningbouw. Daarom vraagt de provincie compensatie bij het verkleuren en transformeren van bedrijventerreinen waar een tekort aan is. Door de ontwikkeling op Dwarstocht en Nutrihage ontstaat er minder grond die beschikbaar is voor bedrijven.

De gemeente Zoetermeer heeft regionale afstemming met de MRDH bereikt over Nutrihage en Dwarstocht, waaruit blijkt dat er voldoende terreinen in Zoetermeer en de regio overblijven.

Gezien de combinatie van de regionale afstemming met de MRDH, de positieve vooroverlegreactie van de provincie op het bestemmingsplan 'uitbreiding dorp' en de afspraken die in het bestuurlijk overleg van 22 januari 2019 zijn gemaakt tussen provincie en de gemeente Zoetermeer kan transformatie doorgaan zonder directe planologische compensatie. Wel zal de gemeente Zoetermeer aantonen dat door de groei van de stad (meer woningen) voldoende werkgelegenheid beschikbaar blijft en dat bedrijven kunnen groeien.

De gemeente is daarom actief met het vormgeven van een strategie werklocaties om op die balans te kunnen sturen, zowel in kwantitatieve (voldoende) als in kwalitatieve (type) zin. Focus ligt daarbij op het behoud van een evenredige ontwikkeling van werkgelegenheid met voldoende bedrijventerreinen en woningbouw op stadsniveau. Dat betekent het handhaven van de huidige verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en aantal woningen in de stad 1:1. Tegelijkertijd werkt de gemeente aan een omgevingsvisie gebaseerd op een toekomstperspectief voor de stad, gericht op sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling. De strategie werklocaties zal in samenhang en afstemming met de visie op de stad verder vorm worden gegeven.

Conclusie

Transformatie van deze restlocatie is gewenst gelet op de grote woningbehoefte. Compensatie van bedrijventerrein is niet noodzakelijk. Gezien de ligging tussen woonwijken en de omvang van de kavel is deze locatie niet geschikt als multimodale locatie voor grote logistiek en hogere milieucategorieën.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

Lid 2 t/m 7 Niet van toepassing.

Toetsing

Relevante richtpunten voor deze locatie in de stad zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad.
- 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.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Gelet op het karakter van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan in dit geval worden gesproken van inpassen. Het ontwerp gaat uit van een zorgvuldige overgang tussen woon- en werkgebied. De ontwikkeling past binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart 'laag van de stedelijke occupatie'.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal afgestemd woningbouwprogramma 2013-2020 (2013)

Uit het rapport 'Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma Haaglanden, Herijking RSP 2009-2020 Kwantitatief en kwantitatief woningbouwprogramma' (2014) blijkt dat:

- er in deze regio fors minder wordt gebouwd dan de kwantitatieve behoefte in de regio;
- kleinschalige ontwikkelingen (maximaal 50 woningen) die een inpassing in bestaand stedelijk gebied betreffen door de regio bij voorbaat al worden gezien als welkome aanvulling;
- door middel van herstructurering meer differentiatie moet worden aangebracht zodat de eenzijdigheid van wijken wordt doorbroken.

Toetsing

Het regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. In mei 2019 heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met de actualisatie van 2018.

Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021 (2016)

Voldoende betaalbare woningen, duurzaam bouwen in de regio, en prettige en leefbare woonwijken. Dat zijn enkele van de concrete ambities van de nieuwe woonvisie Woningmarktregio Haaglanden. Sinds 2014 herstelt de woningmarkt zich, en de druk in de Randstad neemt weer toe. De visie speelt hier op in en kijkt naar de toekomst. De concrete ambities en maatregelen zijn gericht voor de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021.

Concrete ambities

In de woonvisie Woningmarktregio Haaglanden staan vijf belangrijke ambities:

- Het opstellen van een regionaal woningbouwprogramma.
- Regionaal voldoende betaalbare woningen aanbieden.
- Duurzaam bouwen en renoveren in Haaglanden.
- De regio levensloopgeschikt maken.
- Werken aan leefbare en prettige woonwijken.

Verwachte woningbehoefte

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

Werken aan leefbare en prettige woonwijken

De preventieve aanpak is gestoeld op het principe: 'voorkomen is beter dan herstructureren'. Oftewel door te voorkomen dat wijken zich tot de probleemwijken van de toekomst ontwikkelen, is het mogelijk om dure en grootschalige herstructurering te vermijden. Meer zelfbeheer voor bewoners (waar dat kan), verduurzaming als financiële motor van woningrenovaties, kleinschalige sloop/nieuwbouw en een sluitende aanpak ten aanzien van leefbaarheid (kwetsbare bewoners en probleemgroepen) gelden bij deze preventieve aanpak als belangrijkste speerpunten.

Toetsing

Beoogde ontwikkeling zet extra in op sociale cohesie en het creëren van een leefbare en prettige woonwijk.

Het plan bestaat uit groepjes van woningen die door hun ligging woonveldjes vormen. Elk groepje woningen omsluit een hof en is afzonderlijk te ontwerpen, waardoor er ook kansen kunnen ontstaan voor specifieke doelgroepen, deze kunnen namelijk worden ingericht naar de behoeftes van de verschillende doelgroepen.

Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

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

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

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

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

Toetsing

In de paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op welke wijze in dit plan rekening is gehouden met het aspect water. De conclusie is dat dit plan geen nadelige gevolgen heeft voor het behouden en het versterken van een duurzaam watersysteem.

Waterplan Zoetermeer (2002)

Het HHSK heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de raad is vastgesteld.

Toetsing

Het plan wordt in paragraaf 5.8 van deze plantoelichting nader toegelicht.

Nota bodembeheer Midden-Holland en Zoetermeer (2016)

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

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

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

Toetsing

Op dit aspect is ingegaan in paragraaf 5.1

2.5 Gemeentelijk beleid

Verkenningennota Structuurvisie 2030 (2011)

De Verkenningennota omvat een aantal thematische verkenningen en wensbeelden die voortbouwen op de opgaven uit de Stadsvisie 2030 en draagt tevens een aantal nieuwe beleidsideeën aan die als onderzoeksvragen in de Omgevingsvisie worden meegenomen. Het plangebied maakt in de nota deels onderdeel uit van de hoogdynamische A12-zone en deels van laagdynamisch woongebied. In het wensbeeld economie is het gebied aangemerkt als bestaand bedrijventerrein.

Toetsing

Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan intensief ruimtegebruik en een zorgvuldige overgang tussen woon- en werkgebied. Het plan voorziet in 205 woningen.

Woonvisie (2015)

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

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

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

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in nieuwe woningen. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte (zie paragraaf 4.4) en past binnen de algemene kaders van de Woonvisie.

Hoogbouwvisie (2004)

Hoogbouw is kenmerkend, beeldbepalend en beeldvormend in de stad. Hoogbouw is dominant in het stadsbeeld aanwezig en bepaalt als zodanig het silhouet van de stad. Het kan zowel de ruimtelijke structuur als de economische structuur van de stad verbeteren. Hoogbouw is echter niet op alle plaatsen een wenselijke ontwikkeling. De Hoogbouwvisie omvat een hoogbouwmodel in de vorm van een zoneringsplan, geen locatieonderzoek, waarin zones zijn aangegeven waar ontwikkeling van hoogbouw in de toekomst in principe mogelijk, gewenst of niet gewenst is. In het hoogbouwmodel worden tevens knooppunten en assen benoemd die zich lenen voor accentuering met hoogbouw. In de nota wordt bebouwing vanaf 30 m beschouwd als hoogbouw.

Toetsing

Op kaart XV van de Hoogbouwvisie is het plangebied aangeduid als 'suburbane zone: accent op laagbouw'. Binnen deze stedelijke zone ligt de nadruk op het rustige, suburbaan wonen.

Waterplan Zoetermeer (2002)

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

Toetsing

In de paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op welke wijze in dit plan rekening is gehouden met het aspect water. De conclusie is dat dit plan geen nadelige gevolgen heeft voor het behouden en het versterken van een duurzaam watersysteem.

Nota Duurzaam Bouwen (2009)

De Nota Duurzaam Bouwen besteedt aandacht aan nieuwbouw, bestaande bouw en gemeentelijke gebouwen. Daarnaast wordt specifiek aandacht besteed aan klimaatbeleid, omdat het een speerpunt is binnen het Programma Duurzaam Zoetermeer. In de Nota is bepaald dat voor projecten vanaf 25 woningen of vergelijkbare grootte de ontwikkelaar van het vastgoed een energievisie moet uitwerken. Daarnaast geldt voor nieuwbouwlocaties met meer dan 1 woning dat GPR-gebouw wordt toegepast. Voor overige locaties zal voor alle labels van het instrument GPR een ambitieniveau van minimaal 7 worden gehanteerd. Voor 6 locaties die in het programma Duurzaam Zoetermeer waren aangewezen als innovatieve gebieden of projecten (Stadsboerderij Oosterheem, Paltelaan, Denenmarkenlaan, Bleizo, Culturele as en Vlek A Oosterheem) blijven scherpe ambities gelden op energiegebied.

Toetsing

Dit bestemmingsplan betreft niet een van deze projecten. De uitvoering van de nota Duurzaam Bouwen zal doorgang vinden in het traject van de omgevingsvergunning.

Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030 (2017)

Zoetermeer wil een aantrekkelijke en uitstekend bereikbare en verkeersveilige stad zijn voor haar inwoners, werknemers en bezoekers. Om dat te kunnen zijn, is er behoefte aan een prettige woon en leefomgeving. Bereikbaarheid en mobiliteit staan niet op zichzelf, maar leveren daar een belangrijke

bijdrage aan. Ze zijn onderdeel van het ruimtelijk, economisch en maatschappelijk speelveld. Binnen dat speelveld gaan de ontwikkelingen snel. Zoetermeer wil groeien en aantrekkelijk blijven voor alle bevolkingsgroepen.

Toetsing

Op het aspect verkeer en vervoer is in paragraaf 5.2 ingegaan.

Parkeerbeleid (2012)

Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels vastgesteld.

Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer

Als basis voor het parkeerbeleid in Zoetermeer geldt: 'vraagvolgend' waar dat kan en 'sturend' waar dat moet. Met andere woorden: parkeerplaatsen realiseren op die plaatsen waar daar behoefte aan is én er de mogelijkheden zijn (ruimtelijk en financieel) en sturen op het gebruik van beschikbare parkeerplaatsen waar de vraag naar parkeercapaciteit groter is dan het aanbod en uitbreiding van parkeercapaciteit niet aan de orde is. In deze beleidsnotitie is vastgelegd hoe zal worden omgegaan met parkeervraagstukken in de bestaande stad. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebruikersgroepen zoals bewoners, bezoekers en werknemers.

Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels

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

Toetsing

Op het aspect parkeren is in paragraaf 5.2 ingegaan.

Nota Parkeerbeleid (auto en fiets) Zoetermeer (2019)

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

Zoetermeer heeft hoge ambities op gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en economische vitaliteit. Om invulling te geven aan deze ambities is een actueel beleidskader nodig voor auto- en fietsparkeren.

Toetsing

In paragraaf 4.3 en 5.2 is nader ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied.

Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer (2019)

Met deze Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels beschrijft de gemeente Zoetermeer het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets en auto bij nieuwbouw of transformatie. De gemeente Zoetermeer zet in deze Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels in op meer flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroepgerichte normen. Deze Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 vormt een onderdeel van de Beleidsnota Parkeerbeleid 2019.

Toetsing

In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op het aspect parkeren. Met de ontwikkeling wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte.

Actieplan Fiets 2014-2030 (2014)

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

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

Toetsing

Bij het ontwikkelen en ontwerpen van het planconcept was een fietsverbinding één van de randvoorwaarden.

Het woongebied wordt aangesloten op het hoofdnetwerk. In Dwarstocht ligt er een kans om Oosterheem middels een fietspad te verbinden met Zoetermeer-centrum. Dit fietspad komt vanuit Waterzicht op de plek waar nu al een vaste verbinding is. In de toekomst wordt dit een brug.

Welstandsnota (2012)

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

Toetsing

Voor het gehele plangebied geldt een luw welstandsbeleid. Het gebied valt onder gebied 13 'kantoor- en bedrijventerreinen'.

Beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw. Hiermee voldoet het niet meer aan de gestelde criteria voor kantoor- en bedrijventerreinen. Echter is het terrein in de huidige situatie al braakliggend. Voor de ontwikkeling worden dus geen toonaangevende gebouwen verwijderd.

De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer (2003)

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

Toetsing

Het plangebied behoort niet tot een archeologisch waardevol gebied.

Nota Grondbeleid (2011)

De Nota Grondbeleid schetst de uitgangspunten van het grondbeleid van de gemeente Zoetermeer, binnen de kaders van het ruimtelijk en sectoraal beleid. In de Nota staat hoe de gemeente omgaat met grondverwerving, gronduitgifte, kostenverhaal en risicomangement. Ook staat in de nota hoe ruimtelijk-fysieke ontwikkelingen financieel worden beheerd. Ten slotte is in de Nota vastgelegd hoe

winst uit het Grondbedrijf wordt genomen en op welke manier de gemeente verliesgevende projecten financiert.

Toetsing

Op het aspect financiële uitvoerbaarheid is ingegaan in paragraaf 7.1

Groenkaart Zoetermeer

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

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

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

Om deze groene ambitie te realiseren zijn de vier deelambities uitgewerkt:

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

Toetsing

Op de kaart 'wensbeeld verkenningennota' is ten zuiden van het plangebied aangegeven dat de wens van de gemeente is dat de ecologische verbinding versterkt wordt.

Vanuit de Structuurvisie (2011) is te zien dat Dwarstocht grenst aan twee te versterken ecologische verbindingen op stadsniveau; langs de Oostweg en de Franklinstraat. Hier vormt een bloemrijk hooiland biotoop met zeldzame orchideeën een verbindende lijn en biedt kansen om bij te dragen aan een bijen-, vlinder en libellenlandschap.

Het plangebied wordt gekenmerkt door het vele groen en de bestaande groene zoom om het plangebied blijft behouden.

het plangebied is een natuurinclusieve steppingstone in het grotere netwerk van Zoetermeer. Er zijn twee doorlopende omgevingsstructuren (bloemrijk hooiland, en Waterzicht) en drie locatiespecifieke biotopen (bos, vrij open landschap en dal).

Elke biotoop heeft een eigen ambassadeur-soort, waar het biotoop op wordt ingericht. Het landschap wordt ingericht voor deze soort, hierbij ontstaat een secundair bereik van andere soorten die ook van deze inrichting profiteren. Deze biotooprelaties zijn van groot belang in de natuurinclusiviteit van het plan. Ook wordt door middel van deze ecosysteemdiensten, ecologie en biodiversiteit in de woonwijk geïntegreerd; mensen hebben hier eendeloos profijt van.

Op deze manier draagt de ontwikkeling mee aan de doelstelling van de gemeente de bestaande ecologische verbinding te versterken.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De omgeving van Zoetermeer en Benthuisen maakte rond 4000 jaar voor Christus deel uit van een soort Waddenzee, compleet met kreken en platen. Door een daling van de zeespiegel verminderde de invloed van het zeewater in het gebied. Daardoor werd het water zoet en kwam er veenvorming op gang. Er ontwikkelde zich een meters dik veenpakket. Via een aantal veenstroompjes zoals de Rotte en de Gouwe waterde dit uitgestrekte veengebied af op de grote rivieren. Vanaf de 11e eeuw werden de veengebieden ontgonnen en vanaf de 14e eeuw begon de turfwinning. Op sommige plekken gebeurde dit tot ver beneden de waterspiegel, waardoor grote plassen ontstonden. In de 17e eeuw werd het technisch mogelijk om door middel van windmolens de plassen droog te malen en ontstond het zogenaamde droogmakerijenlandschap.

De Binnenwegse polder, waarin het plangebied is gelegen, is tussen 1701 en 1706 drooggemalen. Later begon men op grote schaal veen af te graven ten behoeve van de brandstofvoorziening van de grote steden. Het hoger gelegen deel ten westen van het plangebied (de Zegwaartseweg) is in feite een restant van het veen dat niet ontgonnen werd omdat hier destijds al bebouwing aanwezig was.

Na ontvening van de Binnenwegse Polder is het gebied in gebruik geweest als landbouwgebied. Vanaf begin jaren '60 is het gebied bouwrijp gemaakt ten behoeve van de aanleg van de bedrijventerreinen Rokkehage, Hoornhage en later Zoeterhage (rond 1970) en Dwarstocht.

Het bedrijventerrein Dwarstocht maakt onderdeel uit van de Binnenwegse Polder, van origine een polder met een bodem bestaand uit kalkrijke zeeklei waarbij de hoogte varieert van -4.3 tot -4.7 m NAP. De Polder is een droogmakerij in zuivere vorm, de bodem van een voormalig meer. Maar de Polder verkeert al enige tijd niet meer in oorspronkelijke staat. Aan de rand van de stad zijn bedrijventerreinen en een woonwijk gekomen.

Het terrein is ontwikkeld vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw waarbij sprake was van veelal zwaardere bedrijvigheid. Gezien de ligging van andere bedrijventerreinen aan de westzijde (Zoeterhage) en de rand van Zoetermeer aan de oostzijde waren deze typen bedrijven goed mogelijk.

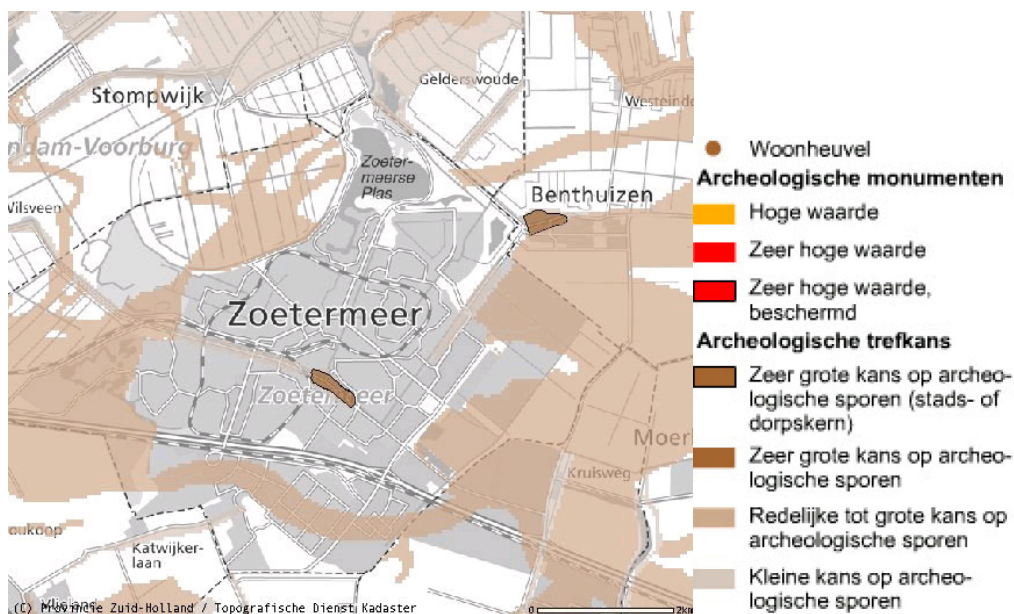
Vanaf 2000 is gestart met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Oosterheem. Met de komst van deze wijk wordt het bedrijventerrein Dwarstocht aan de noord- en oostzijde omsloten door woongebied.

Als gevolg van deze ontwikkeling is gebleken dat de bedrijven op Dwarstocht qua functie dan wel milieuhinder niet konden worden gehandhaafd. De bestaande bedrijven zijn grotendeels uitgeplaatst, dan wel gesaneerd.

3.2 Archeologische waarden

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

Op de provinciale waardenkaart van provincie Zuid-Holland is voor het plangebied een (zeer) lage trefkans opgenomen (zie onderstaande figuur). In het plangebied en directe omgeving zijn geen vindplaatsen bekend. In de gemeentelijke Rapportage 'Archeologisch waardevolle gebieden in Zoetermeer' is het plangebied evenmin aangewezen als archeologisch waardevol gebied.



Figuur 3.1: Provinciale waardenkaart archeologie.

Cultuurhistorie

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

3.3 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied

Bedrijventerrein Dwarstocht ligt in het oosten van Zoetermeer, ten noorden van de A12 en nabij de afslag Zoetermeer. Het terrein is ontwikkeld vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw. Bedrijventerrein Dwarstocht lag vroeger aan de rand van de stad maar door de komst van de woonwijk Oosterheem is heeft het terrein een ruimtelijk-geografische positieverandering ondergaan. Het ligt nu in de stad en de randen van het terrein (met name langs de Oostweg) zijn in toenemende mate 'zichtassen' geworden.

Aan de west- en zuidzijde van het plangebied liggen meerdere bedrijventerreinen.

Terrein voormalig Miss Etam

De locatie waar voorheen Miss Etam gevestigd was, bestaat uit een groot bedrijfspand met bijbehorende kantoren die georiënteerd zijn op de Oostweg. Aan de zijde van de Oostweg staan bedrijfsgebonden kantoren bestaande uit drie 'torens'. Aan de achterzijde van het pand is een kantoorruimte van 750 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak.

Zuidelijke percelen Dwarstocht

De voormalige pallethandel bestond uit één loods waar de werkzaamheden plaats vonden en op het terrein waren de pallets opgeslagen. De werkzaamheden van het bedrijf bestonden uit de handel en reparatie/vervaardiging van pallets. Voor de klant werden pallets verzaagd en pallets die stuk waren werden gerepareerd. Pallets die niet meer bruikbaar waren, werden gerecycled. Gelet op deze werkzaamheden (vooral het zagen van pallets) kan een pallethandel vergeleken worden met een timmerwerkfabriek. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is een timmerwerkfabriek aan te merken als milieucategorie 3.2 - bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit bedrijf is wegbestemd aangezien categorie 3.2 niet passend was bij de toekomstige bestemming van het terrein en de nabijgelegen woonwijk Oosterheem.

In de huidige situatie is op de noordzijde van het terrein een distributiecentrum voor de textielhandel gevestigd. De overige percelen aan de zuidzijde van dit bedrijf zijn nog onbebouwd, zie figuur 3.1. De percelen zijn in eigendom van de gemeente.



Figuur 3.2: Plangebied in mei 2015

Functies in directe omgeving

De Dwarstocht locatie is gelegen aan de Oostweg tegenover het bedrijventerrein Zoeterhage met een maximale bedrijfscategorie van 3.2. Ten oosten van het plangebied liggen de woningen van het project Waterzicht en het kantoor met distributiecentrum van FNG Services ten noorden van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Oosterhage met onder andere een rangeerterrein van de Connexion, een McDonalds en de brandweerkazerne Oosterheem. Hier zijn dus verschillende bedrijven met verschillende functies gevestigd.

3.4 Verkeer en vervoer

Autoverkeer

In Zoetermeer worden de wegen volgens het principe van Duurzaam Veilig vormgegeven. Dit betekent dat wegen worden verdeeld in categorieën. Aan deze categorieën zijn snelheid, gebruik en inrichting gekoppeld. Doel is het verhogen van de herkenbaarheid en de verkeersveiligheid. In het plangebied komen de volgende categorieën voor:

Stroomwegen

Stroomwegen zijn onderdeel van het hoofdwegenstelsel van Zoetermeer. De wegen hebben als functie het snel afwikkelen van grote hoeveelheden doorgaand verkeer. Deze wegen verbinden wijken met elkaar en leiden het verkeer naar de A12 en de provinciale wegen. De maximum toegestane snelheid op stroomwegen bedraagt overwegend 70 km/uur. De gemeentelijke stroomweg ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein Dwarstocht is de Oostweg. De Oostweg heeft 4 rijstroken.

Gebiedsontsluitingswegen

Gebiedsontsluitingswegen hebben als functie het verdelen en verzamelen van verkeer en wonen en bedrijven bereikbaar te maken. Het langzaam verkeer moet zoveel mogelijk gebruik maken van vrijliggende fiets- en voetpaden. De maximum snelheid bedraagt 50 km/uur. De gebiedsontsluitingswegen in het plangebied zijn de Stephensonstraat/ Tobias Asserlaan en de Franklinstraat. Deze wegen hebben twee rijbanen.

Erftoegangswegen

Dit type wegen is onderdeel van een woon- of verblijfsgebied en heeft als belangrijkste functie het bereikbaar maken van particuliere en openbare percelen. Op erftoegangswegen staat de verblijfsfunctie voorop en niet de verkeersfunctie. Er bevindt zich geen doorgaand verkeer. Fietzers rijden in principe over de rijbaan. In het plangebied loopt één weg, de Galvanistraat, die te duiden is als erftoegangsweg.

Fietsverkeer

Het fietsnetwerk is opgebouwd uit drie onderdelen: regionaal/hoofdnetwerk, verbindend netwerk en ontsluitend netwerk. De fietsvoorzieningen langs de Oostweg behoort tot het regionaal/hoofdnetwerk. Tot het verbindend netwerk behoren de fietsvoorzieningen langs de Stephensonstraat en de Franklinstraat.

Tot het ontsluitende fietsnetwerk behoren alle niet genoemde wegen en paden voor zover deze zijn opengesteld voor fietsverkeer.

Het is mogelijk dat op onderdelen van deze netwerken ook medegebruik plaatsvindt door bromfietzers. Of dit wel of niet is toegestaan, is afhankelijk van de functie van de naastgelegen weg. Op een stroomweg en op sommige drukke gebiedsontsluitingswegen zijn bromfietzers niet toegestaan. Daarnaast is het afhankelijk van de directheid van de fietsroute (omrijfactor).

Openbaar vervoer

Trein en RandstadRail

De dragers van het openbaar vervoer in Zoetermeer zijn de spoorlijn Den Haag – Gouda en de Randstadraillijnen 3 en 4. RandstadRail is een netwerk van sneltramverbindingen in de regio Haaglanden/Rotterdam. De lijnen 3 en 4 rijden van Zoetermeer naar Den Haag. Op de halte Leidschenveen kan overstapt worden op de lijn naar Rotterdam.

Zowel de stations aan de spoorlijn Den Haag – Gouda als de haltes van RandstadRail liggen buiten het bestemmingsplangebied. Het dichtstbijzijnde station aan de spoorlijn Den Haag - Gouda is station Zoetermeer-Oost. De dichtstbijzijnde RandstadRailhalte is de halte Willem Dreeslaan. De loopafstand (hemelsbreed gemeten) naar bedrijventerrein Dwarstocht is minimaal 600 meter.

Busvervoer

Dwarstocht wordt ontsloten door één streekbuslijn (lijn 165) met in totaal 2 bushaltes in of direct nabij het plangebied. Het plangebied wordt niet direct ontsloten via een interliner. De dichtstbijzijnde interliner-halte is de halte 'afrit Oostweg' aan de Bleiswijkseweg.

Parkeren

In de huidige situatie vindt het parkeren op eigen terrein plaats en is er geen sprake van een parkeerdruk in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

4.1 Inleiding

De Dwarstocht locatie is omgeven door de Oostweg met daarachter het bedrijventerrein Zoeterhage, de achterzijden van de woningen van Het Groene Hart en Waterzicht en het hoofdkantoor met distributiecentrum van de Miss Etam. Verschillende functies met hun eigen dynamiek, maar voor de invulling van de Dwarstocht locatie weinig kwaliteit om op aan te sluiten.

De locatie zelf is aan drie zijden omkaderd door een groene zoom. Het geeft de locatie een afgeschermd, autonoom karakter. Deze omzoming zorgt er voor dat de locatie nu weinig zichtbaar en bekend is in Zoetermeer. De perfecte opmaat naar het creëren van een bijzonder woonmilieu met een grote intrinsieke en autonome kwaliteit.

4.2 Planopzet

Het plan zal bestaan uit groepjes van 10 tot 15 woningen die door hun ligging woonveldjes vormen, zie figuur 4.1. Elk groepje woningen omsluit een hof en is afzonderlijk te ontwerpen, waardoor er ook kansen kunnen ontstaan voor specifieke doelgroepen. Deze hofjes kunnen namelijk ingericht worden naar de behoeften van de verschillende doelgroepen. Elk hofje krijgt ook een gezamenlijke berging, waar elke woning wel zijn eigen unit heeft.

De veldjes worden verbonden door paden en vormen zo een 'ketting' door het hele plan heen. De paden hebben een groen karakter en lopen van woning tot woning met een verharde strook in het midden.

In de noordoosthoek van het plangebied wordt een gebouw gerealiseerd met een buurtfunctie. Deze biedt ruimte voor gezamenlijke activiteiten, zoals workshops en (kleine) evenementen. Tevens komt er een faciliteit, waar pakketjes kunnen worden bezorgd en opgehaald.



Figuur 4.1: Sfeerimpressie

Om de intrinsieke en autonome kwaliteit van het gebied helemaal te benutten wordt bij de noordrand, grenzend aan het Aralmeer, de omzoming voort gezet zodat de locatie volledig omzoomd is. De huidige boswal kan nog aan kwaliteit winnen door de bebossing goed te selecteren door gericht te snoeien en de bomen en struiken nog meer ruimte te geven om te groeien.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een groene afscheiding gerealiseerd om ervoor te zorgen dat de bewoners van Waterzicht geen zicht meer hebben op de rondweg en om te voorkomen dat zij hinder ondervinden van koplampen.



Figuur 4.2: Schets van eventuele planopzet

4.3 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

Het plangebied krijgt twee ontsluitingen vanaf het bestaande wegennet, vanaf de Oostweg via de Aralmeer en vanaf de Franklinstraat. In het plangebied wordt een interne 'ringweg' gerealiseerd aan de randen van het plan. Aan deze ringweg komen meerdere parkeerplaatsen. Parkeren wordt hierdoor niet mogelijk gemaakt bij de woningen, maar centraal bij meerdere parkeerplaatsen die op loopafstand bereikbaar zijn. De woningen zullen wel bereikbaar zijn voor calamiteiten en uitzonderlijke situaties.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is op enkele minuten loopafstand gelegen aan de Oostweg, nabij het kruispunt met de Franklinstraat. Hier halteren momenteel (situatie 2019) gemiddeld 1 keer per uur bussen tussen Alphen aan den Rijn en Zoetermeer (Willem Dreeslaan en Centrum West). Bij de haltes Willem Dreeslaan en Centrum West kan worden overstapt op de tram (RandstadRail). RandstadRail verbindt Zoetermeer met Den Haag. Daarnaast kan via de bus- en tramverbindingen worden overstapt op de treinstations Zoetermeer en Zoetermeer-Oost. Op deze stations halteren sprinters naar onder meer Utrecht, 's-Hertogenbosch, Gouda en Den Haag. In 2019 is daarnaast treinstation Lansingerland - Zoetermeer aangesloten op de lijn Den Haag – Utrecht. Dit nieuwe treinstation is vanuit het plangebied goed bereikbaar per fiets en biedt een snelle verbinding richting Utrecht en Den Haag. Het RandstadRailnetwerk van Zoetermeer wordt eveneens in 2019 aangesloten op dit nieuwe treinstation.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied, op de 30 km/h erftoegangswegen, delen de fietsers de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer. Aan de Franklinstraat en de Oostweg zijn vrijliggende tweerichtingsfietspaden gelegen. Door het plangebied wordt een doorgaande fietsroute gerealiseerd welke de wijk Oosterheem en onderhavig plangebied Dwarstocht met het centrum verbindt. De bushaltes aan de Oostweg zijn lopend te bereiken via de aanwezige trottoirs. Tevens zijn de RandstadRailhaltes Javalaan en Willem Dreeslaan lopend en fietsend te bereiken vanuit het plangebied.

De doorgaande fietsroute door het plangebied wordt aangesloten op het bestaande hoofdfietsnetwerk. Dit vindt plaats aan de oostelijke zijde van de Oostweg. Ter hoogte van het kruispunt met de Franklinstraat worden oversteken gerealiseerd over de Oostweg. Tevens wordt over de Aralmeer een fiets- en voetgangersoversteek gerealiseerd nabij de verkeerslichten. De fietsroute wordt ook doorgetrokken ten noorden van de Franklinstraat naar de rotonde met de Slotermeer, zodat een rechtstreekse verbinding hier ontstaat tussen de wijk Oosterheem en het centrum van Zoetermeer via het plangebied.

4.4 Beschrijving behoefte

Uit de actuele provinciale woningbehoefteprognose (WBR 2019) blijkt dat de woningbehoefte in de Haaglanden groot is. In de periode 2019 - 2030 zijn in Haaglanden meer dan 65.000 woningen nodig, waarvan ongeveer 3.300 in Zoetermeer.

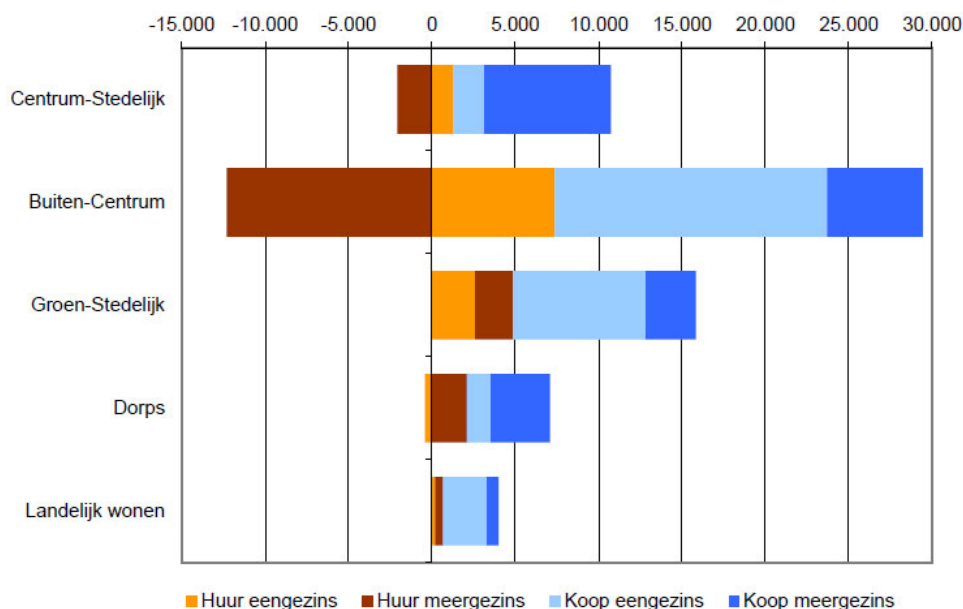
	2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Delft	1.160	4.090	3.140	2.530	2.110
Den Haag	5.680	21.950	19.860	18.220	16.540
Leidschendam-Voorburg	170	260	-170	-290	-340
Midden-Delfland	10	260	200	110	60
Pijnacker-Noordorp	230	960	940	540	160
Rijswijk	80	-180	290	310	290
Wassenaar	20	-350	-670	-800	-800
Westland	610	2.810	1.180	1.250	680
Zoetermeer	480	1.600	1.250	710	490
Totaal Regio	8.440	31.400	26.020	22.580	19.190

Figuur 4.3: Uitsnede provinciale woningbehoefteprognose (WBR 2019)

Kwalitatieve behoefte

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

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



Figuur 4.4: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en type 2017-2030.

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

Het project Dwarstocht maakt onderdeel uit van het regionale woningbouwprogramma. Inmiddels is het regionale woningbouwprogramma voor 2018 in mei 2019 aanvaard door de provincie. Daarmee is de ontwikkeling regionaal afgestemd en is de behoefte voor de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

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

Het voorliggende plan kan worden gezien als het woontype park wonen.

Uitgangspunt is een divers woningbouwprogramma waarbij wordt gezocht naar variatie in grootte en maximale potentie voor kopers om zelf invulling te geven aan de plek. Het voorgestelde programma omvat 165 koopwoningen en 40 huurappartementen voor de sociale doelgroep. Binnen het koopprogramma is plaats voor (beleggers-) huurwoningen.

Het plan voorziet in de stedenbouwkundige uitwerking van het beoogde concept in een bijzonder, kwalitatief en architectonisch hoogwaardige woonbuurt. Dit concept speelt in op een specifiek in het woningbouwprogramma voorgestaan segment en een specifieke doelgroep, te weten: duurdere grondgebonden woningen voor doorstromende gezinshuishoudens. Het project beoogt de doorstroming te bevorderen door in te spelen op gezinshuishoudens die een kwaliteitsstap willen maken (doorstromende gezinshuishoudens). Het project voegt ook echt een nieuw woonmilieu aan de stad toe (park wonen); een milieu dat vooralsnog weinig aanwezig is in Zoetermeer. Tevens kan de locatie met een sociaal programmaonderdeel (bestaande uit kleinere startersappartementen) ook een bijdrage leveren aan de sociale doelen uit het woningbouwprogramma. In totaal past 20 procent sociaal binnen het planconcept.

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

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

5.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

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

Onderzoek en conclusie

Voor het plangebied heeft in 2018 een verkennend (asbest)bodemonderzoek en verhardingsonderzoek plaatsgevonden, zie bijlage 1.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat:

Verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek

- er voldoende inzicht is verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem;
- de bovengrond (0,00 - 0,50 m-mv) ter plaatse van boring 073 matig verontreinigd is met minerale olie. Deze verontreiniging is met onderhavig onderzoek niet afgeperkt. Aanbevolen wordt om nader onderzoek conform de NTA5755 uit te voeren om te bepalen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- de bovengrond (0,00 - 0,50 m-mv) op het overige deel van de locatie maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- de ondergrond (circa 0,50 - 1,50 m-mv) niet verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- de grond getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit indicatief variërend aan klasse 'Altijd toepasbaar' of 'Wonen' of 'Industrie' of Niet toepasbaar > Industrie' voldoet volgens de toetsing;
- het grondwater maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- op het maaiveld ter plaatse van proefgat 201 asbesthoudend plaatmateriaal is aangetroffen; uit asbestonderzoek ter plaatse van drie extra proefgaten blijkt dat in de grond analytisch geen asbest is aangetoond en dat het criterium voor nader asbestonderzoek niet wordt overschreden. Het asbesthoudend plaatmateriaal betreft waarschijnlijk een toevalstreffer en is voor analyse met onderhavig onderzoek verwijderd van de onderzoekslocatie;

- in het opgeboorde materiaal zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond;
- er, met uitzondering van de matige minerale-olieverontreiniging ter plaatse van boring 073, op basis van de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen beperkingen zijn voor de voorgenomen herontwikkeling en het beoogde gebruik.

Verhardingsonderzoek

- er voldoende inzicht is verkregen in de opbouw en de hergebruiksmogelijkheden van de verhardingsconstructies;
- het asfalt ter plaatse van alle wegvakken niet teerhoudend is en herbruikbaar is als bouwstof;
- het aangetroffen funderingsmateriaal, dat bestaat uit menggranulaat en gebonden puin, aan de samenstellingswaarde voldoet en indicatief herbruikbaar is als bouwstof. In het funderingsmateriaal is zintuiglijk en analytisch geen asbest geconstateerd;
- de ondergrond van de verhardingen bestaat uit zand, plaatselijk gevolgd door klei; de zandlaag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Geadviseerd wordt om de matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond (0,00 - 0,50 m-mv) ter plaatse van proefgat 073, in een nader bodemonderzoek conform de NTA-5755 af te perken om te bepalen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Bij toetsing aan de CROW Publicatie 132 'Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water' is ter plaatse van de proefgaten 01, 04, 08, 15, 41, 45, 073, 112, 115, 201 en 202 (de grond die volgens het Besluit Bodemkwaliteit voldoet aan klasse 'Industrie' of 'Niet toepasbaar', waarbij de interventiewaarden niet worden overschreden), de basisklasse van toepassing. Ter plaatse van de overige grond, die volgens het Besluit Bodemkwaliteit voldoet aan klasse 'Wonen' of 'Altijd toepasbaar' is, is geen veiligheidsklasse van toepassing.

Aanvullend bodemonderzoek

Op de locatie aan de Galvanistraat te Zoetermeer is door VanderHelm Milieubeheer B.V. voor de gemeente Zoetermeer een nader en aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Aanleiding tot dit onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het terrein alsmede de onderzoeksresultaten van het verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek en verhardingsonderzoek uitgevoerd door VanderHelm Milieubeheer B.V. (kenmerk: 20180491, d.d. 25 juni 2018). De doelstellingen van het onderzoek zijn het vaststellen van de aard, mate en omvang van de aangetroffen mineraleolieverontreiniging en het in kaart brengen van de omvang van de indicatief 'Niet toepasbaar' beoordeelde bovengrond.

Geconcludeerd wordt dat, op basis van eerder uitgevoerd en onderhavig bodemonderzoek sprake is van geen "geval van ernstige bodemverontreiniging" zoals beschreven in de Wet Bodembescherming.

Ter onderbouwing van bovenstaand wordt tevens geconcludeerd dat de sterke verontreiniging met minerale olie is in voldoende mate is afgeperkt. De geschatte omvang van de sterke verontreiniging is circa 20 m³ en de matige verontreiniging heeft een geschatte omvang van circa 52 m³. Het betreft geen "geval van ernstige bodemverontreiniging" zoals beschreven in de Wet Bodembescherming.

Op basis van de analyseresultaten blijkt dat er drie locaties zijn waarbij de grond (met een variërende diepte van 0,0 - 0,9 m-mv) indicatief 'Niet toepasbaar' is. De geschatte omvang van de 'niet toepasbare' grond is bepaald:

- Spot 1 heeft een geschatte omvang van circa 120 m³;
- Spot 2 heeft een geschatte omvang van circa 1.130 m³;
- Spot 3 heeft een geschatte omvang van circa 1.830 m³.

Om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik (wonen) wordt aanbevolen om de matig tot sterke verontreiniging met minerale olie te saneren. Dit wordt dan ook uitgevoerd.

5.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

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

Het voorgestelde programma bestaat uit 165 koopwoningen en 40 huurappartementen voor de sociale doelgroep. Deze ontwikkeling zal leiden tot veranderingen op het gebied van verkeer en parkeren. Voor de ontwikkeling is daarom een mobiliteitstoets opgesteld waarin wordt ingegaan op de verkeerskundige gevolgen van deze ontwikkeling. De mobiliteitstoets is opgenomen in bijlage 3. Hieronder volgen de belangrijkste uitgangspunten.

Onderzoek

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het voorgenomen programma met 205 woningen. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Zoetermeer deze heeft opgenomen in haar parkeerbeleid (Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels 2012).

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de Actualisatie Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld. In het geactualiseerde parkeerbeleid zijn de laatste inzichten ten aanzien van het parkeren en de toetsing op parkeernormen meegenomen. Voor voorliggend initiatief is, op basis van de overgangsregeling voor lopende aanvragen in de nieuwe Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019, de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012 nog van toepassing. Overigens voldoet het voorliggende plan ook aan de parkeernormen die in 2019 zijn vastgesteld"

De parkeernormen zijn opgenomen met een bandbreedte, waarin een minimale en maximale norm is opgenomen. Er wordt voldaan aan de bandbreedte die wordt gehanteerd voor parkeernormen. De parkeerbehoefte is berekend op 345 parkeerplaatsen, zie Mobiliteitstoets in bijlage 3. In het plangebied wordt de parkeerbehoefte opgevangen in verschillende parkeerkoffers. In totaal worden 345 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee de parkeerbalans sluitend is. Te allen tijde dient in de minimale parkeerbehoefte te worden voorzien in het plangebied.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van CROW kencijfers (publicatie 317). Uitgaande van maximaal 205 woningen op circa 8 hectare betekent dit per hectare circa 25 woningen. Volgens het CROW (tabel 3 uit publicatie 317), moet dan worden aangesloten bij een woonmileutype 'groen-stedelijk'. Hiervoor geldt per woning een verkeersgeneratie van 5,8 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per woning, waarmee de totale verkeersgeneratie circa 1.200 mvt/weekdag etmaal bedraagt. Maatgevend voor de verkeersafwikkeling is de verkeersgeneratie van een gemiddelde werkdag, waarvoor de verkeersgeneratie wordt vermenigvuldigd met de standaardfactor 1,11. De verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag bedraagt hierdoor circa 1.400 mvt/etmaal. Deze verkeersgeneratie verdeelt zich over twee ontsluitingen en over verschillende richtingen. De hierbij optredende aantallen zijn niet zodanig dat de hoofdwegenstructuur dient te worden aangepast. Wel dient de kruising Aralmeer-Oostweg te worden uitgebreid naar een volwaardig kruispunt.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling vindt plaats ten zuiden op de Franklinstraat en ten noorden op de Aralmeer. Voor de verkeersverdeling op deze ontsluitingen en de verder verdeling op het onderliggende wegennet zijn globale inschattingen gemaakt op basis van het aantal ontsloten woningen en de oriëntatie van het verkeer. Het kruispunt van de Oostweg met de Aralmeer wordt fysiek gewijzigd en opengesteld voor gemotoriseerd verkeer in alle rijrichtingen. De VRI (verkeersregelinstallatie) van het kruispunt Oostweg - Franklinstraat wordt op netwerkniveau geoptimaliseerd als gevolg van de nieuwe verkeersbewegingen van en naar het plan. Er zal hier dan ook sprake zijn van een in de toekomst volwaardige kruising met verkeer in alle richtingen. Ten westen van dit wegvak is een geregeld kruispunt gelegen en ten oosten van het wegvak een rotonde. Hierdoor zullen tussen deze kruispunten voldoende hiaten ontstaan om het verkeer van en naar het plangebied acceptabel te kunnen afwikkelen. De verkeersafwikkeling is daarmee gewaarborgd op de maatgevende kruispunten. Voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar bijlage 3.

Conclusie

Het plangebied is goed te bereiken met de diverse modaliteiten. De parkeerbehoefte is berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen en wordt opgevangen in de daarvoor bestemde parkeerkoffers die zijn gelegen aan de ringweg. De ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename ten opzichte van de huidige braakliggende grond. De maatgevende kruispunten in de omgeving worden daarbij fysiek, dan wel verkeersregeltechnisch aangepast om het verkeer zo goed mogelijk door te laten stromen op netwerkniveau. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

5.3 Geluid

Wet geluidhinder (Wgh)

Woningen zijn geluidsgevoelige functies en dienen te worden getoetst aan de Wgh indien gelegen binnen de geluidzone van gezoneerde wegen (50 km/u of hoger). De locatie is gelegen binnen de geluidzone van diverse wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie worden ook de niet gezoneerde wegen volgens de Wgh (30 km-wegen) nabij het plangebied onderzocht. Daarbij wordt ook gekeken naar de effecten van de nieuw aan te leggen rondweg (30 km/h) op de naast gelegen woonwijk Waterzicht.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting op de geplande woningen als gevolg van bestaande en bestemde bedrijfsactiviteiten berekend en getoetst. Concreet is rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten van FNG services en van een bestemde maar nog niet ingevulde bedrijfslocatie ten noorden van het plangebied. Omdat het nog niet duidelijk is welke invulling de nog niet ontwikkelde bedrijfslocatie zal krijgen zijn er diverse varianten doorgerekend waarbij gekeken is naar zowel uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen distributiecentrum als de vestiging van een nieuw bedrijf. De directe hinder is onderzocht en voor de indirecte hinder is de worst case situatie toegevoegd waarbij al het verkeer afgewikkeld wordt over de Aralmeer.

Hogere waarden beleid gemeente Zoetermeer

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

- het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgegeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;

- bij een aanvraag om bouwvergunning moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

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

Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en separaat gerapporteerd, zie bijlage 4. Naast dit onderzoek is er aanvullend een aantal varianten voor invulling van de vrije bedrijfslocatie doorgerekend en gerapporteerd, zie bijlage 5. In navolgende subparagrafen zijn de resultaten van de onderzoeken naar wegverkeerslawaaï en industrielawaaï beschreven. Deze resultaten zijn weergegeven inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, behoudens anders beschreven.

Wegverkeerslawaaï

Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen geldt dat op de eerstelijnsbebouwing gezien vanaf de Oostweg en vanaf de Franklinstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting is berekend op maximaal 53 dB per bron. Dit is ruim lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB.

Het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet doeltreffend of redelijkerwijs niet mogelijk vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, financiële of praktische aard. Wel wordt er een aarden wal van 2 meter gerealiseerd. Voor deze woningen moeten hogere waarden worden verleend. De maximale geluidbelasting als gevolg van de Aralmeer (30 km/u en valt daarmee buiten kaders Wgh) bedraagt 52 dB.

Aanvullend is de geluidbelasting vanwege het verkeer op de nieuw aan te leggen 'rondweg' binnen het voorgenomen woongebied, op het naastgelegen woongebied ('Waterzicht') berekend. Daarbij is 150 mvt/etmaal op de weg op de oostelijke rand van het plangebied als uitgangspunt gehanteerd. De overige wegen zijn akoestisch niet relevant. Uit de berekeningen blijkt dat op een afstand van 5 m of meer van de weg de geluidbelasting onder de 40 dB blijft. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee worden (belangrijke) nadelige gevolgen van de woningbouwontwikkeling op het naastgelegen woongebied uitgesloten.

Voor de overige wegen (Australiëweg, Olof Palmelaan, Slotermeer) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Bij alle grondgebonden woningen is sprake van een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte. De maximaal berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 55 dB en valt daarmee ruim onder de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. De gecumuleerde geluidbelasting is derhalve aanvaardbaar. Om de (nieuwe) bewoners te beschermen tegen het geluid vanwege de omliggende wegen zal ook een geluidniveau in de woning van 33 dB gegarandeerd moeten worden, waarbij voldaan wordt aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit. Mogelijk moeten er geluidwerende maatregelen aan de gevel getroffen worden om het geluidniveau van 33 dB te realiseren. De gevelgeluidwering van nieuwbouwwoningen moet daarbij minimaal 20 dB bedragen of het verschil tussen de verleende hogere waarde en 33 dB binnenwaarde. Geadviseerd wordt echter om de geluidwering van de gevel te

dimensioneren op de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek volgens artikel 110 Wgh.

Gestapelde woningen

De maximale geluidsbelasting op de gestapelde woningen vanwege de Oostweg bedraagt 56 dB. Dit is lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. De maximale geluidsbelasting als gevolg van de Franklinstraat bedraagt 55 dB en blijft daarmee ook onder de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Voor de overige wegen (Australiëweg, Olaf Palmelaan, Slotermeer, Aralmeer) wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden.

Als gevolg van de Oostweg en de Franklinstraat wordt op meerdere gevels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Het per appartement realiseren van een geluidluwe buitenruimte en het realiseren van een geluidgevoelige ruimte aan een geluidluwe zijde vereist aandacht bij de verdere architectonische uitwerking van het gebouw. De maximaal berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 57 dB en valt daarmee ruim onder de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB.

Het Hogere Waarden Beleid van de gemeente is van toepassing. Voor de appartementen is een massastudie gemaakt. In die studie is onderzocht hoe kan worden voldaan aan het hogere waarden beleid van de gemeente. Binnen de galerij-ontsloten structuur van het gebouw zijn drie oplossingen mogelijk met een geluidluwe buitenruimte en een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde. Op basis van de massastudie wordt geconcludeerd dat er, behalve voor de hoekappartementen aan de Oostweg/Franklinstraat, kan worden voldaan aan het hogere waarden beleid van de gemeente Zoetermeer. Voor de hoekappartementen kan met toepassing van de afwijkingsregels voldaan aan het beleid. Om de (nieuwe) bewoners te beschermen tegen het geluid vanwege de omliggende wegen zal ook voor de hoogbouw een geluidniveau in de woning van 33 dB gegarandeerd moeten worden, waarbij voldaan wordt aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit. Mogelijk moeten er geluidwerende maatregelen aan de gevel getroffen worden om het geluidniveau van 33 dB te realiseren. De gevelgeluidwering van nieuwbouwwoningen moet daarbij minimaal 20 dB bedragen of het verschil tussen de verleende hogere waarde en 33 dB binnenwaarde. Geadviseerd wordt echter om de geluidwering van de gevel te dimensioneren op de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek volgens artikel 110 Wgh.

Conclusie

Het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet doeltreffend of redelijkerwijs niet mogelijk. Voor de grondgebonden woningen geldt daarom dat voor de eerstelijnsbebouwing, vanwege de Oostweg en de Franklinstraat hogere waarden worden vastgesteld (zie bijlage 6). Voor de overige wettelijk te toetsen wegen geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De Aralmeer (niet-gezoneerde weg) is in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst. De verkeersbewegingen leiden hier tot een geluidsbelasting van 52 dB op de nabijgelegen woningen. Deze berekende waarden zijn aanvaardbaar gelet op de waarde van 48 dB welke geldt als voorkeursgrenswaarde voor gezoneerde wegen.

Uit de beoordeling blijkt verder dat de grondgebonden woningen elk minimaal één geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte hebben. Hiermee wordt voldaan aan het hogere waarden beleid van de gemeente Zoetermeer. Wel zal voor de betreffende woningen het binnenniveau van 33 dB moeten worden beoordeeld en gegarandeerd.

Voor de gestapelde woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden als gevolg van de Oostweg en de Franklinstraat. De appartementen op de hoek Oostweg – Franklinstraat hebben geen geluidluwe gevel waardoor niet kan worden voldaan aan het Hogere waarden beleid. Vanwege de binnenstedelijke nieuwbouw komt het plan in aanmerking voor toepassing van de Afwijkingsregels. Voor de betreffende woningen zal het binnenniveau van 33 dB moeten worden beoordeeld en gegarandeerd, waarbij uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidsbelasting van de wegen exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Industrielawaai

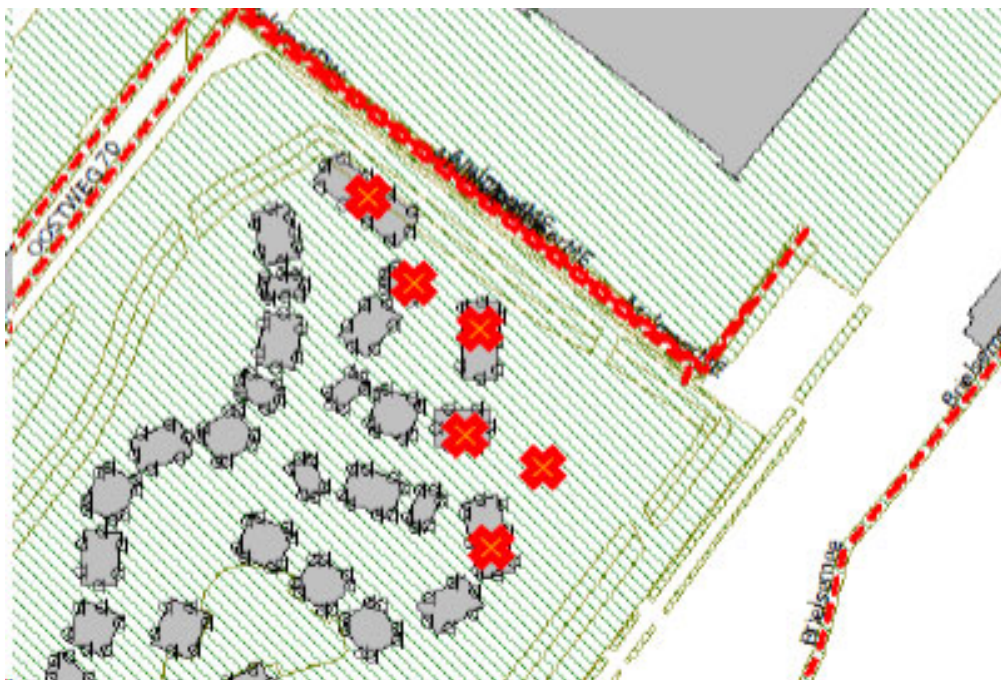
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de geplande woningen als gevolg van bestaande en bestemde bedrijfsactiviteiten berekend en getoetst. Concreet is rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten van FNG services (verder FNG) en van een bestemde maar nog niet ingevulde bedrijfslocatie (optiestrook) ten noorden van het plangebied.

Om een beter beeld te krijgen van de effecten van deze bedrijfsactiviteiten is de geluidsbelasting beoordeeld voor een viertal varianten die betrekking hebben op de invulling van deze bedrijvigheid. De resultaten van de vier varianten zijn hieronder toegelicht.

Voor iedere variant zijn berekeningen gemaakt voor het beoordelen van de indirecte hinder (hinder vanwege verkeer van/naar bedrijfslocaties), directe hinder (hinder van activiteiten binnen de inrichtingsgrens) en het piekgeluid. De beoordeelde varianten zijn:

- variant 1: alleen activiteiten van FNG;
- variant 2: activiteiten FNG + uitbreiding van FNG op de optiestrook;
- variant 3: FNG + vestiging categorie 2 bedrijf op de optiestrook;
- variant 4: variant 2 + scherm waarbij voldaan wordt aan de toetswaarden.

Ten behoeve van de gekozen methode voor de toetsing voor Industrielawaai is het noodzakelijk te weten welke bouwblokken langs de Aralmeer gezien worden als eerste- en tweedelijns bebouwing. In figuur 5.1 zijn de gehanteerde eerstelijns bouwblokken langs de Aralmeer gemarkeerd met een rode X. Woningen die achter deze bouwblokken staan maar geen bescherming genieten van afschermbouw bebouwing zijn zekerheidshalve als tweedelijns bebouwing beschouwd.



Figuur 5.1 Eerstelijns bouwblokken

Een complete beschrijving en de resultaten zijn opgenomen in het onderzoek in bijlage 5.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat voor alle varianten (met mogelijke geluidsreducerende maatregelen) aan de gestelde maximale geluidbelastingen kan worden voldaan. Echter kan niet overal aan de voorkeursgrenswaarden worden voldaan. In onderstaande tabel 5.1 is een overzicht gegeven van de berekeningsresultaten, waarbij is vermeld of voldaan wordt aan de toetswaarden volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG (de brochure). Voor iedere variant is een situatie opgenomen waar 50% van het vrachtverkeer zich afwikkelt langs het plangebied over de Aralmeer en een situatie waar 100% zich via deze weg afwikkelt (worst case).

Tabel 5.1 Samenvattende beoordeling of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde / maximale grenswaarde

Variant	Situatie	Directe hinder	Indirecte hinder	Piekgeluid	Aanvullende maatregel
1	50-50 %	voldoet	voldoet	voldoet	n.v.t.
	100-0 %	voldoet	voldoet niet / voldoet	voldoet	n.v.t.
2	50-50 %	voldoet	voldoet niet / voldoet	voldoet niet	ja, voldoet, scherm 3 m
	100-0 %	voldoet	voldoet niet / voldoet	voldoet niet	ja, voldoet, scherm 3 m
3	50-50 %	voldoet	voldoet	voldoet	n.v.t.
	100-0 %	voldoet	voldoet niet / voldoet	voldoet	n.v.t.

Uit de tabel blijkt dat voor indirecte hinder sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Een hogere waarde van 65 dB is mogelijk voor het gebiedstype “gemengd gebied”. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de worstcase situatie zorgt voor een geluidbelasting van maximaal 52 dB. Dit is ruim onder de grens van 65 dB en tevens worstcase. Hiermee wordt ook voor indirecte hinder voor alle varianten voldaan.

Uit de tabel blijkt ook dat met de optredende piekgeluiden voor variant 2, waarbij de optiestrook geheel in gebruik genomen wordt door FNG, zonder maatregelen niet voldaan kan worden aan de toetswaarden voor het piekgeluid. Indien deze situatie zich voordoet kan door middel van de plaatsing van een 3 meter hoog geluidscherm, langs de Aralmeer ter hoogte van de Galvanistraat en op de aarden wal van twee meter hoog langs de parkeerplaatsen van Dwarstocht, worden voldaan aan de toetswaarden.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

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

Om in de ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt uit jurisprudentie.

Onderzoek

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven'.

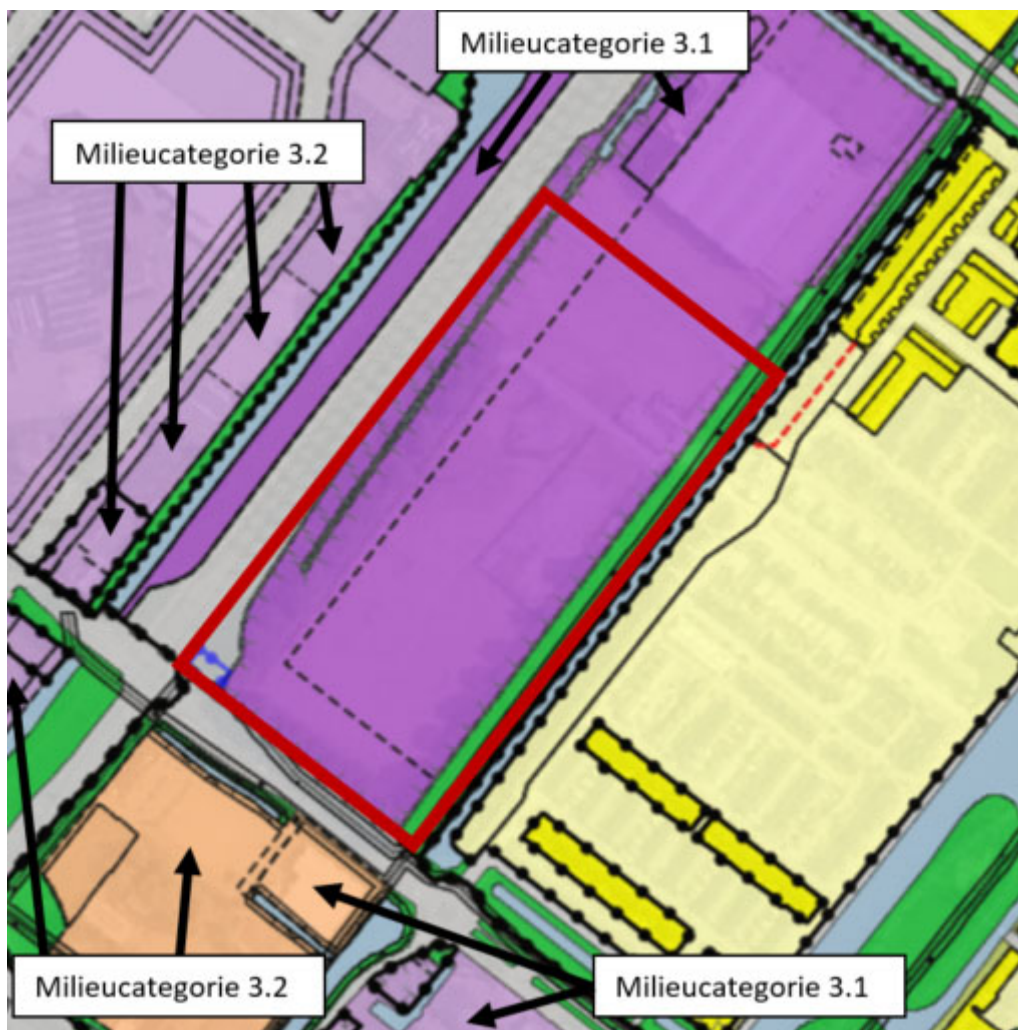
Ten zuiden van het plangebied is bedrijventerrein Oosterhage gelegen. Hier is bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 toegestaan. Onder andere een fastfood restaurant, een logistiek bedrijf en een dierenasiel zijn hier gevestigd. Bedrijventerrein Zoeterhage, waar eveneens bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 is toegestaan, ligt ten westen van het plangebied. Naast diverse kleinere bedrijven is een grote drankenproducent (Avandis) aanwezig op dat terrein. Verder is ten noorden van het plangebied het distributiecentrum van de FNG-groep gelegen. Ook is het plangebied gelegen aan hoofdinfrastructuur. Zowel de Oostweg ten westen als de Franklinstraat ten zuiden van het plangebied zijn belangrijke doorgaande wegen.

Aangezien rondom het plangebied bedrijven, kantoren, horeca en andersoortige bedrijvigheid gevestigd zijn en het plangebied grenst aan hoofdinfrastructuur, behoort de eerstelijnsbebouwing van het plangebied tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Na de eerstelijnsbebouwing, dieper het plangebied in, kan gesproken worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Op basis van de plankaart wordt geconcludeerd dat de bebouwing dieper in het plangebied voldoet aan de richtafstanden voor een rustig woongebied.

De inpasbaarheid van de woningen (eerstelijnsbebouwing) aan de rand van het plangebied is beoordeeld op basis van de richtafstanden voor een gemengd gebied en de maximale planologische mogelijkheden conform de volgende omliggende bestemmingsplannen

- Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem;
- Kwadrant / VanTuyll sportpark/ Brinkhage/ Lansinghage;
- Noordelijke bedrijventerreinen.

In figuur 5.2 zijn de relevante bedrijven inclusief de bijbehorende planologisch maximale milieucategorie weergegeven.



Figuur 5.2: Uitsnede plangebied met vigerend bestemmingsplan en omliggende plannen met bijbehorende milieucategorie.

Voor bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 3.2, 3.1 en 2 geldt in een gemengd gebied een richtafstand van respectievelijk 50 meter, 30 meter en 10 meter van het bedrijfspersceel tot aan de gevel van woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast de geluidsbelasting op de geplande woningen als gevolg van bestaande en bestemde bedrijfsactiviteiten berekend en getoetst. Concreet is rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten van FNG services en van een bestemde maar nog niet ingevulde bedrijfslocatie ten noorden van het plangebied aangezien deze locaties het meest relevant zijn in het kader van geluidhinder. De uitkomsten van dit akoestische onderzoek staan beschreven in paragraaf 5.3.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de geldende richtafstanden. Daarmee is gezien vanuit dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Tabel 5.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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

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

Besluit niet in betekenende mate

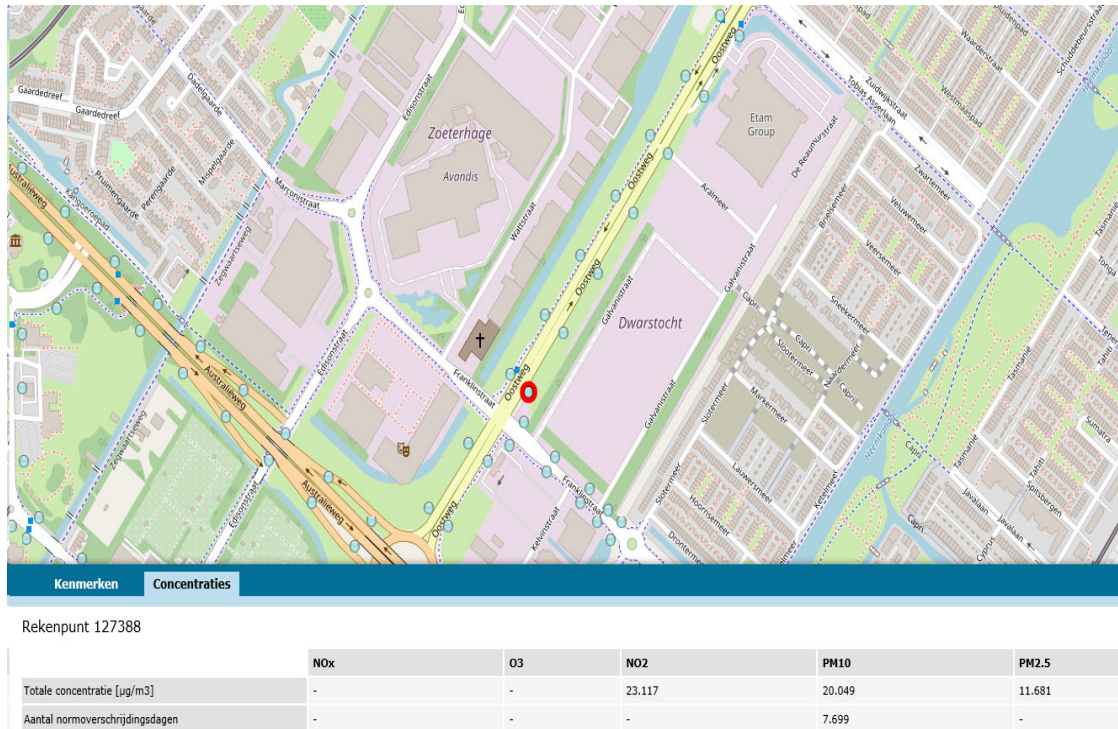
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

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

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 205 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Oostweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 (mogelijke jaar van planrealisatie) de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden liggen. zie figuur 5.3. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 5.3: Toetspunten en bijbehorende concentraties

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit. Het aspect staat daarom de planrealisatie niet in de weg.

5.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

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

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een kwetsbaar object, om deze reden dient het aspect externe veiligheid behandeld te worden. De externe veiligheidsrisico's zullen hierna nader inzichtelijk gemaakt worden. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Wel is er sprake van de aanwezigheid van transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A12 nabij het plangebied. De transportroute bevindt zich op circa 1,6 km afstand van het plangebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van de rijksweg A12,

het uitvoeren van een QRA is daarom niet noodzakelijk. Naast het transport van brandbare gassen en brandbare vloeistoffen vindt over de rijksweg A12 ook transport van toxische vloeistoffen plaats. Het invloedsgebied van deze stoffen bedraagt 880 meter en is daarmee niet gelegen over het te beschouwen perceel.

Gezien de ligging van de bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen is het aannemelijk dat LF2-stoffen via de Oostweg van de A2 naar de Wattstraat worden getransporteerd. Over de Oostweg vinden geen GF-3 transporten plaats. Hierdoor is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. LF2-stoffen hebben een invloedsgebied van 45 meter. Een klein deel van het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Oostweg waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Conform artikel 7 en 8 Bevt dient onafhankelijk van de hoogte van het groepsrisico aandacht worden besteed aan de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een calamiteit indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio. Dit advies zal worden verwerkt in deze paragraaf.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het gedegen wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden. Gevlucht kan worden via de Oostweg en de Franklinstraat.

Zelfredzaamheid

Uitsluitend het uiterst zuidwestelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Oostweg. Dit betekent dat er weinig personen binnen het invloedsgebied aanwezig zullen zijn. De aanwezige personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Het zijn volwassenen die in het gebied wonen. De ontwikkeling voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Conclusie

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Oostweg. Aangezien er over de Oostweg geen transporten van GF3 plaatsvinden, kan op grond van de Handleiding Risicoberekeningen Bevt (HART) worden geconcludeerd dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ per jaar heeft en dat het groepsrisico zowel in de huidige als in de toekomstige situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Hierdoor is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Voor het transport gevaarlijke stoffen is een beknopte verantwoording van het groepsrisico toegevoegd waarbij in is gegaan op de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

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

Onderzoek en conclusie

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied, langs de waterpartij en woonwijk Oosterheem ligt een regionale watertransportleiding van Duneau. Voor deze waterleiding geldt een zone van 10 meter. Ook bevindt zich in de zuidoostelijke punt van het plangebied een rioolleiding.

Verder bevinden zich binnen het plangebied en in de directe omgeving geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Indien sprake is van graafwerkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met eventueel niet-planologisch relevante kabels en leidingen. Het aspect kabels en leidingen staat vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Water

Waterbeheer en watertoets

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Hoogheemraadschapsbeleid

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan 2016-2021 'Met mensen en water', de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en

grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het HHSK voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Per 1 januari 2016 is de geactualiseerde Keur in werking getreden. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen op de locatie Dwarstocht in Zoetermeer en bestaat in de huidige situatie uit een grasland en wat bomen. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit lichte klei met homogeen profiel. Er is sprake van grondwatertrap Vb. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt ca. NAP -4,0 m.

Waterkwantiteit

Het watersysteem rondom het plangebied bestaat uit verschillende watergangen en een aantal kleine waterpartijen. Deze zijn onderling op elkaar aangesloten via ondergrondse verbindingen. Er zijn geen watergangen binnen het plangebied gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een primaire of secundaire watergang.

Veiligheid en waterkeringen

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

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is niet aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 205 woningen mogelijk. Het plan wordt verder gekenmerkt door grote stukken openbaar groen en parkeren aan de randen.

Waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard stelt als eis dat 5% van de toename in verharding gecompenseerd dient te worden mits deze toename meer dan 500 m² bedraagt. Gezien de huidige situatie van het plangebied (grotendeels onverhard) zal de ontwikkeling leiden een toename in verharding. Er dient daarom watercompensatie plaats te vinden. Na realisatie van de beoogde ontwikkelingen neemt het verharde oppervlak toe met 17.173 m², zie figuur 5.4 voor de berekening. De toename van het verharde oppervlak betreft meer dan 500 m². Opgemerkt wordt dat ter compensatie van het toegenomen verharde oppervlak, minimaal 1.717 m² aan oppervlaktewater wordt gerealiseerd.

De watercompensatie wordt voorzien in twee waterpartijen binnen het plangebied.

Totaal plangebied:	107.586 m ²
Huidige situatie:	
Verhard	7.926 m ²
Water	627 m ²
Toekomstige situatie:	
Verharding:	13.838 m ² (indicatief)
Bebouwing:	17.225 m ² (indicatief)
Tuinen, 50% verhard:	7.874 m ² (indicatief)
Totaal:	25.099 m ² (indicatief)
Water:	3.321 m ² (indicatief)
Toename:	
Toename verharding:	17.173 m ² (indicatief)
Toename water:	2.694 m ² (indicatief)
Compensatie:	
10% toename verhard:	1.717 m ²

Figuur 5.44: Berekening watercompensatie (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Het oppervlaktewater binnen het plangebied wordt aangesloten op omliggende oppervlaktewateren, zodat er geen geïsoleerd water ontstaat.

Verder worden natuurvriendelijke oevers aangelegd met een rijke variatie aan oeverbeplanting, zodat het gebied ook een meerwaarde biedt voor het ontwikkelen van gezonde ecosystemen.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid en waterkeringen. In de groenstrook tussen Dwarstocht en Waterzicht is op verzoek van het waterschap rekening gehouden met een schouwpad.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend Hoogheemraadschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Het hemelwater wordt aangesloten op een hemelwaterriolering die uitkomt op een waterpartij. Gezien de grondgesteldheid in Zoetermeer worden drainages in de riool-cunetten, weg-cunetten en onder de bouwblokken toegepast en verder afgevoerd via een HWA-rioolstelsel.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en

waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

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

Conclusie

Bij het tot stand komen van het uitwerkingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling en verwerkt in deze paragraaf. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.9 Ecologie

Toetsingskader

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

Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

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

Natura-2000 gebieden

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

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Groenbeleid gemeente Zoetermeer

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

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

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

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

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

watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Wilck en is gelegen op ca. 6 km afstand. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft Meijndel en Berkheide en is gelegen op 13,5 km van het plangebied. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in NNN-gebied of weidevogelgebied. Vanwege de afstand tot natuurgebieden zal de ontwikkeling niet leiden tot negatieve effecten als areaalverlies, versnippering, effecten op de waterhuishouding of verstoring. Daarnaast zijn stikstofberekeningen uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase (bijlage 7) als de aanlegfase (bijlage 8). De berekeningen zijn toegelicht in een memo (bijlage 9). Zowel voor de gebruiksfase als voor de aanlegfase wordt geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot significante negatieve effecten. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden worden vastgesteld aan de hand van een quickscan. Adviesbureau Stadsnatuur heeft een quickscan flora- en fauna uitgevoerd welke is toegevoegd in bijlage 10.

Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat:

- Werkzaamheden in het plangebied effect kunnen hebben op broedvogels binnen het plangebied, werkzaamheden dienen aldus buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- Het plangebied biedt geen potenties als essentieel foerageergebied en bezit daarnaast geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.
- Algemene zoogdieren en amfibieën kunnen wel potentieel aanwezig zijn binnen het plangebied, echter voor dergelijke soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. De bepalingen uit de zorgplicht blijven echter van toepassing.
- Het plangebied bezit een zeer kleine potentie als onderdeel van het leefgebied van de rugstreeppad. Door op voorhand mitigatiemaatregelen te nemen wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- De aanwezige biotopen bieden geen potenties voor de aanwezigheid van beschermde flora.
- Aanwezigheid van beschermde soorten uit overige soortgroepen wordt op basis van de aanwezige biotoop op voorhand uitgesloten.

Aangeraden wordt om de voorbereidende werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren. Dit seizoen loopt van grofweg 1 maart tot 1 juli. Dit is met name van toepassing bij werkzaamheden waarbij de ruderales vegetatie en de houtige beplanting wordt aangetast. Daarnaast wordt aangeraden om het terrein aan de zijde van de Galvanistraat te voorzien van een paddenscherm om eventuele vestiging van de rugstreeppad te voorkomen.

Op 5 maart 2018 is door de Omgevingsdienst Haaglanden een ontheffing verleend voor het opzettelijk vangen en verstoren van de rugstreeppad, het opzettelijk vernielen of rapen/afvangen van eieren van de rugstreeppad, het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de rugstreeppad, het onder zich hebben en anders dan voor verkoop te vervoeren en het uitzetten van de rugstreeppad. Deze ontheffing is geldig tot en met 31 december 2022.

Conclusie

Door de werkzaamheden uit te voeren conform de richtlijnen uit de gedragscode van gemeente Zoetermeer wordt redelijkerwijs vermijdbare schade aan planten en dieren op voorhand voorkomen. Daarmee wordt tevens voldaan aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Indien rekening wordt gehouden met het bovenstaande leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot significante effecten op

beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.10 Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

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

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

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 205 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen en de aanmeldnotitie met betrekking tot de m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de bijlage 11.

Het college heeft op 3 juni 2019 op basis van de aanmeldnotitie een besluit genomen dat geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Inleidende regels

6.1.1 Begrippen

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

6.1.2 Wijze van meten

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

6.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

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

Binnen de bestemming 'Groen' is één buurthuis toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk – buurtcentrum'.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

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

Artikel 5 Water

De bestemming 'Water' geldt voor de gronden die zijn aangewezen voor waterberging, en waterhuishouding. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken van geringe omvang worden gebouwd.

Artikel 6 Woongebied

De ontwikkellocaties voor woningbouw in het plangebied hebben de bestemming 'Woongebied'. Op de gronden met deze bestemmingen zijn interne wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, water etc. mogelijk. De bouwregels van de bestemming 'Woongebied' zijn zo opgezet dat de exacte locatie van de woning niet is vastgelegd en het woningtype naar keuze vrij. Woningen mogen zowel vrijstaand, twee-aaneen en aangegebouwd worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen ook woningen in gestapelde vorm worden gebouwd. De buurtbergingen zijn geregeld binnen de specifieke bouwaanduiding – buurtberging.

Artikel 7 Leiding - Riool en Artikel 8 Leiding - Water

In het plangebied bevindt zich een aantal planologisch relevante leidingen. Het betreft ondergrondse leidingen voor rioolwater en drinkwater. Deze zijn op de plankaart aangeduid met een dubbelbestemming "Leiding - Riool", "Leiding - Water".

Indien de betreffende dubbelbestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn. Bebouwing is slechts via afwijking toegestaan als dit niet ten koste gaat van de belangen van de leidingbeheerder. Voor een aantal genoemde werkzaamheden die een risico zouden kunnen inhouden voor de leiding, geldt het vereiste van een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning.

6.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen. Dit hoofdstuk bevat antidubbeltelregeling, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels. Deze regels zijn opgenomen in de artikelen 9 t/m 12.

6.4 Overgangsrecht en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Ook is een strafbepaling opgenomen voor overtreding van de gebruiksbepalingen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 13 en 14. In artikel 15 is de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de ontwikkelaar worden doorberekend. Het bouwproject wordt gefinancierd uit eigen middelen van de ontwikkelaar.

Op grond van artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn plannen aangewezen waarvoor een dergelijk exploitatieplan moet worden opgesteld. Voor dit plan dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Artikel 6:12, lid 2 geeft aan dat de gemeenteraad kan besluiten géén exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is; en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, omdat het kostenverhaal van het project anderszins verzekerd is, doordat een (anterieure) (koop)overeenkomst wordt gesloten waarbij in de verkoopprijs de door de gemeente gemaakte kosten worden verdisconteerd, zonodig aangevuld met een bijdrage voor die kosten voor zover deze niet worden gedekt uit de verkoopprijs, terwijl voorts geen locatie- en faseringseisen hoeven te worden gesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

19 juni 2018 is er een bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Op deze bijeenkomst (ca. 200 mensen) waren zowel mensen uit Waterzicht als geïnteresseerden voor de nieuwe ontwikkeling aanwezig. Op deze inloopavond is de mogelijkheid gegeven om via post-its opmerkingen achter te laten. 7 juli 2018 is tijdens een infomarkt het concept van het plan toegelicht (ca. 350 bezoekers). Als vervolg daarop is 22 september een klantenpanel (ca. 50 bezoekers) gehouden.

Op 9 mei 2019 is een tweede bijeenkomst voor omwonenden gehouden. Hier is terugkoppeling gegeven over de wijze waarop met de inbreng van de bezoekers van de participatiebijeenkomst is omgegaan en hoe deze in de plannen is verwerkt.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan naar de benodigde overlegpartners gestuurd.

Er zijn 6 reacties ontvangen. Deze worden hieronder kort samengevat en voorzien van een reactie. Waar dat nodig is wordt aangegeven of daardoor het bestemmingsplan is aangepast.

1. Dunea

Dunea geeft in haar reactie aan dat in het plangebied een belangrijke drinkwatertransportleiding van Dunea ligt. Voorts geven zij aan dat deze adequaat is opgenomen over de verbeelding en in de regels middels de dubbelbestemming 'Leiding - water'.

Reactie: Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen.

2. Gasunie

Op grond van haar toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichts bij gelegen leiding valt. Daarmee staat volgens de Gasunie vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie: Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap constateert geen nadelige invloed van het plan op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorts merkt het hoogheemraadschap op dat het bestemmingsplan een aantal wijzigingen mogelijk maakt welke belangrijk zijn voor het Hoogheemraadschap, zoals het aanleggen van verhard oppervlak, het graven van objecten in de beschermingszone van de hoofdwatergang en het graven van (compensatie) water. Voor deze werkzaamheden dient een vergunning te worden aangevraagd en gemeld te worden bij het hoogheemraadschap.

Als laatste verzoekt het hoogheemraadschap op de hoogte gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het plan.

Reactie: Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen.

4. Provincie Zuid Holland

De provincie geeft aan dat zij het plan heeft beoordeelt aan de hand van het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, het Programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de visie, het Programma ruimte en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Na de beoordeling geeft de provincie aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de strategie woon-werkbalans. Zij geven aan dat er eerder is gesproken over (onder andere) onderhavige transformatie van Werken naar Wonen. Een afspraak daarbij was om in dit plan ook de gemeentelijke visie op te nemen hoe Wonen en Werken in balans worden gehouden. In het plan wordt nu aangegeven dat er een strategie wordt ontwikkeld op de woon-werkbalans. De provincie geeft aan dat zij graag zien dat deze visie onderdeel kan worden van dit bestemmingsplan en vragen daarom contact op te nemen over de voortgang van de visie in relatie tot dit plan, alsmede over de uitgangspunten die hierin worden gehanteerd.

Reactie: Op 22 januari 2019 is de transformatie van Dwarstocht/Nutrihage bestuurlijk met de provincie Zuid-Holland besproken. Vanuit de provincie is aangegeven dat woningbouw op de betreffende locaties akkoord is, mits naast de regionale afstemming de gemeente zorgt voor goede balans van wonen en werken voor nu en in de toekomst. Hoe deze balans vorm krijgt moet opgenomen worden in de bestemmingsplannen Dwarstocht en Nutrihage. Afgesproken is dat dit in het raadsbesluit en de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er een goede balans moet zijn tussen wonen en werken en dat er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar blijven.

De stedelijke groei is een integrale opgave en vraagt om meer dan alleen woningbouw. Het is van belang dat er voldoende bedrijventerrein en werkgelegenheid beschikbaar is en blijft binnen de gemeente en uiteindelijk de regio. De gemeente Zoetermeer onderschrijft dit. Ze is daarom actief met het vormgeven van een strategie werklocaties om op die balans te kunnen sturen, zowel in kwantitatieve (voldoende) als in kwalitatieve (type) zin. Focus daarbij ligt op behoud van een evenredige ontwikkeling van werkgelegenheid met voldoende bedrijventerreinen en woningbouw op stadsniveau. Dat betekent het handhaven van de huidige verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en aantal woningen in de stad 1:1. Tegelijkertijd werkt de gemeente aan een omgevingsvisie gebaseerd op een toekomstperspectief voor de stad, gericht op sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling. De strategie werklocaties zal in samenhang en afstemming met de visie op de stad verder vorm worden gegeven.

5. TenneT

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op het toegestuurde bestemmingsplan.

Reactie: Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen.

6. Veiligheidsregio Haaglanden

De VRH hanteert bij toetsing voor bestemmingsplannen de 'notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden - invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen', versie 2.0 van 16 februari 2018. In deze notitie is de werkwijze van de VRH voor de ontwikkeling die in het kader van externe veiligheid door VRH van een specifiek advies worden voorzien. Deze notitie is afgestemd met de gemeenten.

De VRH geeft aan dat zij voor het bestemmingsplan Dwarstocht ook de notitie aanhouden, ondanks dat het grote aantal woningen buiten de scope van de notitie valt. De reden hiervoor is de geringe hoeveelheid transporten van gevaarlijke stoffen over de Oostweg grenzend aan het plangebied.

Over de Oostweg vind transport van gevaarlijke stoffen van de Rijksweg 12 naar de Wattstraat plaats. De VRH classificeert deze weg als risicobron. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 45 meter van het invloedsgebied van deze weg. Daarbij wordt geconcludeerd dat in het kader van externe veiligheid de ontwikkeling niet zal zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico.

Bij de verdere uitwerking van het plangebied is het belangrijk dat er specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen nodig zijn. In dit kader kan gebruik worden gemaakt van in de notitie Transport van gevaarlijke stoffen – brandbare vloeistoffen opgenomen maatregelen. Bij de toetsing op brandveiligheid dient in ieder geval aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. De bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten dient goed te zijn. De wegen in de nieuw te bouwen wijk Dwarstocht zijn te smal. De omgeving van de woonwijk is goed bereikbaar, gezien de toekomstige ontwikkelingen dient dit ook in de nieuw te bouwen woonwijk gewaarborgd te zijn. De bluswatervoorziening is op dit moment onvoldoende. De opgenomen twee vijvers zijn onvoldoende om het nieuw te bouwen woongebied te dekken.

Reactie: Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen. Voor de verdere uitwerking van de plannen zal afstemming gezocht worden met de VHR. Er zullen (aanvullende) afspraken worden gemaakt voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en beschikbaarheid van voldoende bluswatervoorzieningen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 2 oktober 2020 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te geven. Eerder had het college van burgemeester en wethouder besloten voor dit project de gemeentelijke coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren.

Er zijn 22 zienswijzen ingediend. Uit de inhoud van de zienswijzen blijkt dat enkele punten van de zienswijzen specifiek betrekking hebben op de ontwerp omgevingsvergunningen. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar Nota beantwoording zienswijzen, zie bijlage 12.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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

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

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

