

Plataanhout

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2 Aanleiding planherziening	5
1.3 Huidige juridische planregelingen	6
1.4 Coördinatie bestemmingsplan en omgevingsvergunning	7
Hoofdstuk2 Beleidskaders	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk3 Bestaande situatie	24
3.1 Ontstaansgeschiedenis	24
3.2 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied	25
3.3 Verkeer en vervoer	26
3.4 Cultuurhistorie en archeologie	27
Hoofdstuk4 Beschrijving plan	28
4.1 Projectplan	28
4.2 Ruimtelijke impact	28
Hoofdstuk5 Milieu en leefkwaliteit	31
5.1 Geluidhinder	31
5.2 Bodemkwaliteit	32
5.3 Luchtkwaliteit	32
5.4 Water	34
5.5 Bedrijven en milieuzonering	35
5.6 Externe Veiligheid	36
5.7 Natuurwaarden	37
5.8 Strategische milieu-beoordeling	37
Hoofdstuk6 Juridische vormgeving	39
6.1 Inleidende regels	39
6.2 Bestemmingsregels	39
6.3 Algemene regels	40
6.4 Overige regels	40
6.5 Overgangs- en slotregels	40
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid	41
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Bijlage 1 Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

Bijlage 2 Akoestischonderzoek Plataanhout

Bijlage 3 Bodemonderzoek

**Bijlage 4 Onderzoek bedrijven en milieuzondering kinderdagverblijf
Plataanhout 52**

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna Plataanhout

Bijlage 6 Aanmeldnotitie m.e.r. Plataanhout

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Rokkeveen, de enige woonwijk van Zoetermeer die ten zuiden van de snelweg A12 ligt. De wijk is gebouwd volgens het Structuurplan Rokkeveen van 1986. Rokkeveen wordt niet direct omringd door andere woonwijken. Alleen aan de oostzijde grenst de wijk aan het bedrijventerrein Lansinghage. De wijk Rokkeveen is een van de grootste wijken in Zoetermeer. Deze wijk bestaat uit twee delen, namelijk Rokkeveen-Oost (wijk 18) en Rokkeveen-West (wijk 19). Rokkeveen-Oost is als eerste deel ontstaan. Aan het begin van 1987 werd hier de grond bouwrijp gemaakt.

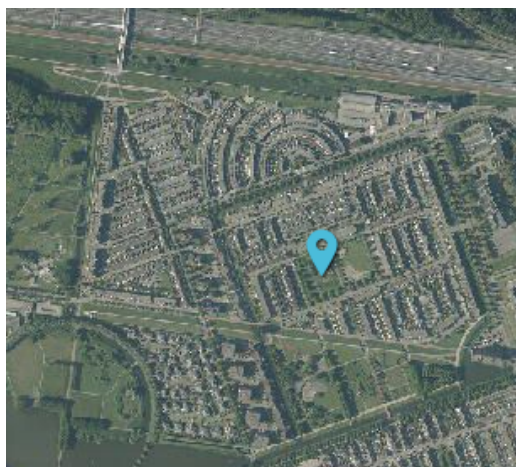
Waar nu het huidige Rokkeveen-West ligt, bij met name de Zomenbuurt en de Houtbuurt, lag vroeger de Floriade. Dit heeft plaatsgemaakt voor een groot aantal woningen, waardoor het overgrote deel van de flora moest verdwijnen.

Kenmerken van Rokkeveen-West zijn: de Mandelabrug, de Balijbrug (brug die Rokkeveen(-West) en het Balijbos verbindt met de wijk Meerzicht en een uitloper van het Westerpark) en het Floriadepark (een restant van de Floriade).

Het plangebied ligt in het westen van Rokkeveen-West aan het Plataanhout. Het te herziene plangebied wordt begrensd door:

Kindcentrum Het Houtsnipnest (noordoostzijde) en gemeentelijk groen Plataanhout (zuidoost-, zuidwest- en noordwestzijde).

De ligging van het plangebied binnen Zoetermeer en de begrenzing van het plangebied zijn geïllustreerd op respectievelijk kaart 1.1. en 1.2.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in Zoetermeer



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

Ter plaatse van het plangebied hebben dependances van een aantal basisscholen, waaronder De Waterlelie en De Floriant, bestaan. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit: gras, tijdelijke groentetuinen, enkele bomen en een klein bosplantsoen.

1.2 Aanleiding planherziening

Jongerenwoningen

Zoetermeer wil dat jongere starters voortaan veel eerder een woning krijgen dan voorheen. Vaak staan jongere starters langer dan drie jaar op de wachtlijst. Het college wil die wachttijd verkorten en zo deze mensen voor de stad behouden. Niet alleen bestaande gebouwen worden voor jongeren omgevormd. Ook is gekeken naar plekken waar in de stad nieuwe woningen voor jonge starters kunnen worden gebouwd.

Het toevoegen van extra jongerenwoningen aan de woningvoorraad in de stad is een belangrijk speerpunt voor Zoetermeer. Hiertoe is op een viertal locaties een haalbaarheidsstudie gedaan

naar de ontwikkeling en realisatie daarvan, met als uitgangspunt dat De Goede Woning op deze vier locaties jongerenwoningen wil ontwikkelen. In dit kader is er uitvoerig samenspraak gepleegd met de omwonenden en belanghebbenden van de locaties 'Saturnusgeel', 'Plataanhout', 'Cadenza 2' en 'Canadalaan'. De samenspraak in combinatie met een volumestudie en planologische-, technische- en financiële toetsing levert een beeld op van de haalbaarheid van de realisatie van jongerenwoningen per locatie.

De Goede Woning is initiatiefnemer om jongerenwoningen te realiseren op de vier locaties. Dit ondersteunt de gemeente op basis van de prestatieafspraken, waarin is afgesproken om in de komende jaren 200 jongerenwoningen te realiseren. Er is globaal gekeken naar circa 25 plekken in de stad die voor invulling of herontwikkeling in aanmerking komen. Daarvan heeft De Goede Woning er 9 nader onderzocht op ruimtelijke, technische en financiële geschiktheid. In 2015 heeft De Goede Woning geconcludeerd dat ze met de 4 voorgestelde locaties, waaronder Plataanhout, binnen de gewenste korte termijn invulling kan geven aan de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken.

Plataanhout

In de vergadering van 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer op basis van de haalbaarheidsstudie besloten jongeren woningen te realiseren op de locatie 'Saturnusgeel' en in principe te realiseren op de locatie 'Canadalaan'. Voor de locatie Plataanhout is besloten woningen te realiseren onder de volgende voorwaarden:

- uit te gaan van het aantal van 27 woningen;
- uit te gaan van 32 parkeerplaatsen (waarvan 5 vervangende);
- besluitvorming inzake het geprognosticeerd verlies van € 150.000,- bij de Perspectiefnota 2017,

Op basis van informatie die de afgelopen drie jaar voor dit dossier beschikbaar is gekomen heeft de gemeenteraad door middel van een Raadsbesluit haar integrale afweging gemaakt en besloten dat er sociale huurwoningen voor een nog nader te bepalen doelgroep op de locatie Plataanhout komen inclusief de bijbehorende financiële consequenties.

Na samenspraak met omwonenden heeft het college van burgemeester en wethouders op 29 augustus 2017 besloten om de geplande 27 sociale woningen aan het Plataanhout te laten bouwen voor de doelgroepen jongere starters en 55+ers, volgens een mix van ongeveer 50/50. Het gaat hierbij vooral om starters van 25 jaar en ouder, vanwege de afmetingen van de woningen (3-kamer), de bijbehorende huurprijs en de opgebouwde wachttijd om voor een woning in aanmerking te komen. De gemeenteraad is hierover op 31 augustus 2017 via een memo en de omwonenden via een brief op 1 september 2017 over geïnformeerd.

Woningbouw aan het Plataanhout past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

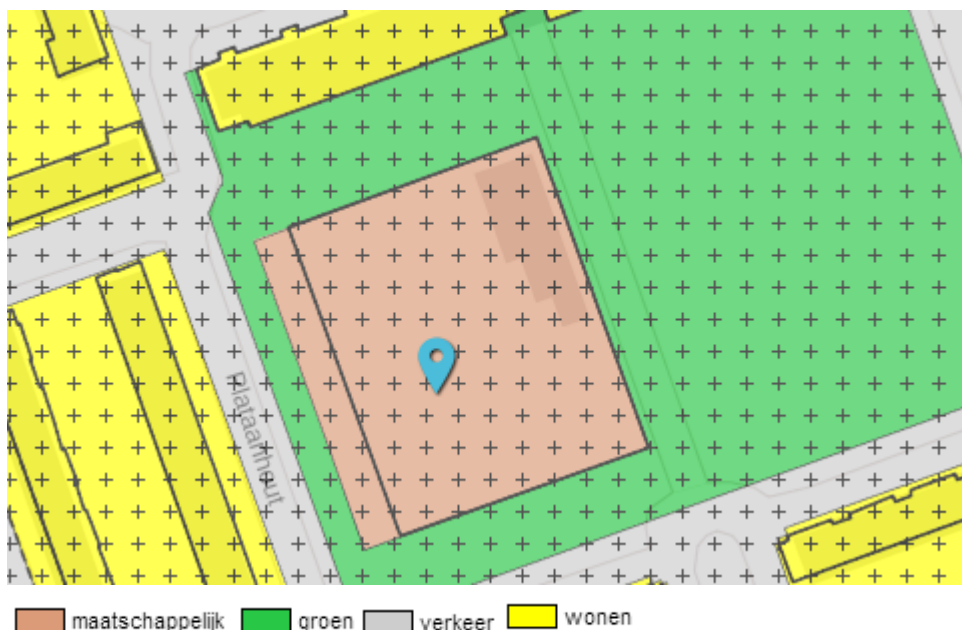
1.3 Huidige juridische planregelingen

Voor het plangebied is op dit moment het volgende juridische plan van kracht:

Nr.	bestemmingsplan	vaststelling Raad	Onherroepelijk
1	Rokkeveen	2 juli 2012	27 maart 2013

Tabel 1.1: Overzicht geldend bestemmingsplan

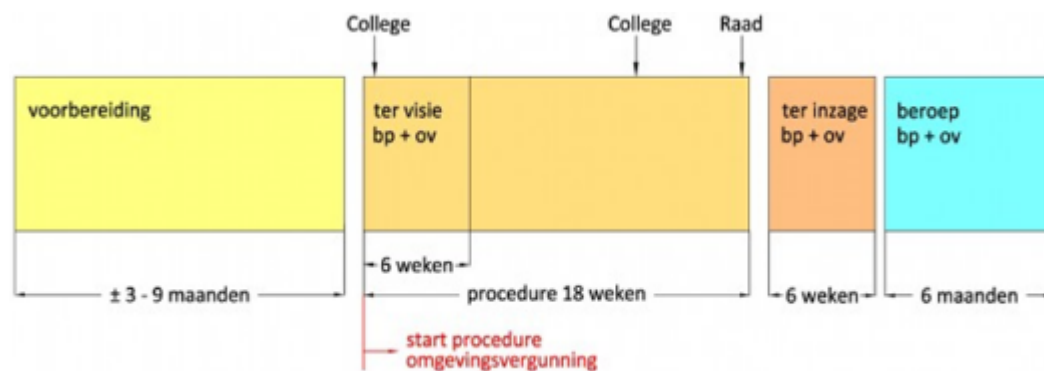
De gronden gelegen binnen het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt een maximale bouwhoogte van 12 meter gehanteerd. Woningen zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' niet toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan worden de vigerende bestemmingen binnen het plangebied gewijzigd naar 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' om de realisatie van woningen mogelijk te maken.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Coördinatie bestemmingsplan en omgevingsvergunning

In het kader van de realisatie van de woningen wordt de coördinatieregeling toegepast. Met de coördinatie van bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vinden de voorbereiding, de terinzageleggingen voor de zienswijzenprocedure en de beroepsprocedure gelijktijdig plaats (zie figuur 1.4). Dit leidt niet alleen tot snellere besluitvorming, maar voor belanghebbenden heeft deze coördinatie als voordeel dat exact duidelijk op welke wijze het bouwplan is uitgewerkt binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt.



Figuur 1.4 Coördinatieregeling bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota "Anders omgaan met water" (2000)

In de Nota "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^{ste} eeuw" (2000) onderschrijft het kabinet de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Tevens moet een "watertoets" voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt.

Relatie tot het plangebied

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met water. In paragraaf 5.4 Water is de watertoets opgenomen.

2.1.2 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

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

Relatie tot het plangebied

De ontwikkeling die met dit bestemmingplan mogelijk wordt gemaakt is een verdichting van het stedelijk gebied en is niet in strijd met de nationale belangen op grond van het Barro en de SVIR.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder).

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie tot het plangebied

De provincie Zuid-Holland heeft begin 2014 ingestemd met het Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma van de negen gemeenten in de regio Haaglanden. Dit programma gaat er van uit dat er in de periode 2010 tot 2019 marktruimte is om in totaal circa 31.000 woningen aan de woningvoorraad in de regio toe te voegen. Zoetermeer neemt van dit aantal ruim 4.000 woningen voor haar rekening. De woonvisie 2015 van Zoetermeer sluit aan op de visie van de provincie op het wonen en het gezamenlijke woningbouwprogramma van de gemeenten binnen de regio Haaglanden. De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks op elkaar afgestemd. In regionaal verband is daarbij afgesproken dat elke aanvullende onvoorziene ontwikkeling binnen BSD (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) van minder dan 50 woningen als regionaal afgestemd mag worden beschouwd.

Het programma Plataanhout bestaat uit de realisatie van 14 starterswoningen en 13 seniorenwoningen.

De geplande programmering wordt voor Zoetermeer beschouwd als een goede versterking van het Zoetermeerse woonaanbod omdat daarmee invulling wordt gegeven aan de behoefte aan woningen voor senioren en jongeren, zoals vermeld in de woonvisie 2015 en vastgelegd met de prestatieafspraken Zoetermeer 2016 - 2019. Ook in de Versnellingsagenda woningbouw die op 8 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld wordt ingezet op de primaire doelgroepen: jongeren, middeninkomens en emptynesters.

Het voorgenomen project past in de woningbouwbehoefte voor Zoetermeer en voorziet in de vraag naar woningen voor starters en senioren. Het programma voegt kwaliteit toe aan de bestaande voorraad en de voornemens passen binnen het regionaal afgestemde kader. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Regeerakkoord 2017 – 2021

In het regeerakkoord 2017 – 2021, 'Vertrouwen in de toekomst' is het regeringsbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Hierin zijn de belangrijkste doelstellingen voor het beleid van de regering in haar regeringsperiode opgenomen. Voor komende periode is het doel om:

1. meer nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen;
2. voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren; en
3. flinke stappen te zetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Het kabinet zal in overleg met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders afspraken maken over het aanjagen van de woningbouwproductie.

Doelgroepen en differentiatie zijn eveneens onderdeel van de opgave. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, statushouders, starters, gehandicapten en studenten.

Relatie tot het plangebied

Het voorgenomen project draagt bij aan woningen in de huursector voor ouderen en starters en hiermee in lijn met het regeerakkoord 2017 - 2021.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014 en geconsolideerd, in werking getreden per 29 juni 2018, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde hebben en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Naar zijn aard raakt ruimtelijke kwaliteit zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen als de overige rode draden. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit).

De kwaliteitsambities van de provincie worden getoond in een kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de

gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

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

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties,

inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

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

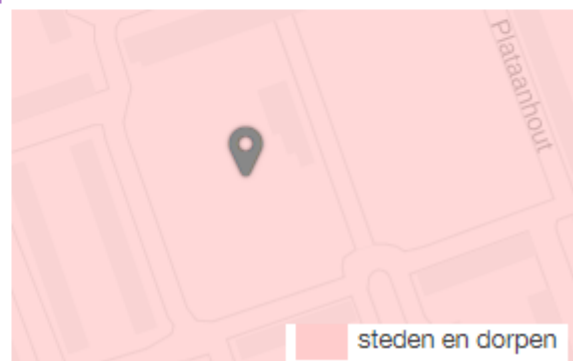
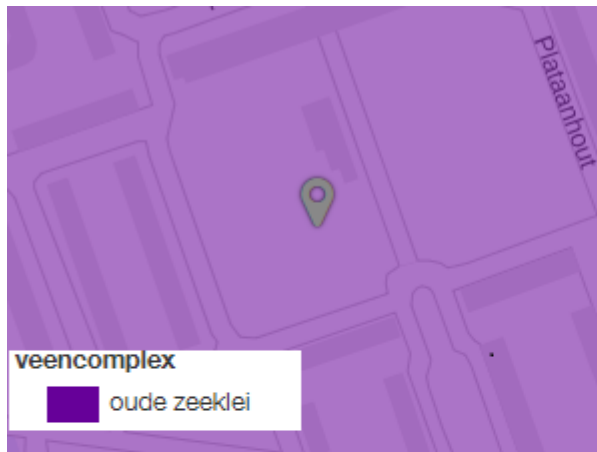
Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot het plangebied

De realisatie van starters- en seniorenwoningen wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, waar voornamelijk de groei van de bevolking van de provincie Zuid-Holland opgevangen dient te worden.

Het projectgebied behoort niet tot een provinciaal gebiedsprofiel en/of een beschermingscategorie.

Conform de provinciale kwaliteitskaart zijn de kenmerken: 'veencomplex oude zeelei en 'steden en dorpen' van toepassing op het plangebied.



Figuur 2.1 Uitsnede provinciale kwaliteitskaart.

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van woningen ter plaatse waar een voormalig schoolgebouw heeft gestaan. Het project kan hiermee beschouwd worden als een inpassingsontwikkeling aangezien bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks veranderen. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

Voor het veencomplex zijn de volgende richtpunten van toepassing:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.

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

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een veenlandschap dan wel een droogmakerij. Hierdoor zijn bovengenoemde richtpunten niet van toepassing op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Voor steden en dorpen zijn onderstaande richtpunten van toepassing:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

De ontwikkeling betreft geen: hoogbouw, uitbreidingswijk of bedrijventerrein. Tevens vindt de ontwikkeling niet plaats binnen een historisch centrum en zijn binnen het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of stedenbouwkundige patronen aanwezig. Hierdoor dient een ontwikkeling binnen het projectgebied bij te dragen aan:

- de karakteristieke kenmerken van de omgeving; en
- versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

De beoogde woningen worden gerealiseerd in een overwegend woongebied. De woningen sluiten qua hoogte, vormgeving en kleur en materiaal gebruik aan bij het kinderdagverblijf en de omliggende woningen waardoor wordt aangesloten bij de karakteristieke kenmerken van de omgeving. Door daarnaast vleermuiskasten in het woongebouw te integreren draagt het beoogde project bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de van toepassing zijnde richtpunten en daarmee aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

2.2.2 Verordening Ruimte "Visie op Zuid-Holland"

In samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied zijn met name de paragrafen 2.1 'Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit' en 2.2 'Regels voor ruimtelijke kwaliteit' van de verordening van belang. De verordening is in 2014 vastgesteld en geconsolideerd, in werking getreden per 29 juni 2018.

Artikel 2.1.1. van de verordening gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Zo dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen 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.

Voor de onderbouwing van de actuele behoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2012).

Artikel 2.2.1 lid 1 heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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 aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 4 geeft aan wanneer een beeldkwaliteitsparagraaf dient te worden opgenomen in een bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervaardigd in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Relatie tot het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 2.2.1 Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" is geconstateerd, past de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet het aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Hiermee wordt voldaan aan de Verordening Ruimte en is het niet noodzakelijk om een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen.

2.2.3 Programma Ruimte

Daarnaast kent de VRM het programma ruimte, welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Tevens wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma Ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen. Gemeente Zoetermeer is gelegen binnen de regio Haaglanden. In 2016 is een nieuwe Woningbehoefteraming gemaakt door de provincie Zuid-Holland. Volgens die raming is tot 2039 behoefte aan nieuwe woningen binnen de regio Haaglanden.

Daarbinnen is volgens het Programma tot 2030 behoefte aan 78.700 nieuwe woningen en in de periode tussen 2030 en 2039 nog eens behoefte aan 37.200 extra woningen.

Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016

(Sub-)regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Tabel 2.1 Woningbehoefteraming (WBR) en bevolkingsprognose Programma Ruimte

Relatie tot het plangebied

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen binnen de regio Haaglanden. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling starters- een seniorenwoningen is daarmee in lijn met de VRM en het Programma Ruimte.

2.2.4 Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland

De visie Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland omvat richtlijnen voor topgebieden van cultureel erfgoed, archeologie en molens in Zuid-Holland. Deze visie is op 13 april 2010 vastgesteld door gedeputeerde staten. De wijze van sturing, op welke wijze omgegaan dient te worden met de regioprofielen, is opgenomen in de provinciale structuurvisie die is vastgesteld door provinciale staten op 2 juli 2010.

Op basis van bestaande cultuurhistorische waardenkaarten zijn zestien topgebieden Cultureel Erfgoed Zuid-Holland aangewezen. Voor elk van deze topgebieden is een regioprofiel opgesteld. Deze regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen.

Relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet in een van deze topgebieden. Tevens is het gebied op de provinciale Cultuur historische atlas niet aangemerkt als een gebied met hoge archeologische waarden. Archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd door gemeente Zoetermeer heeft aangetoond dat voor het plangebied een lage archeologische waarde geldt. Nader onderzoek nodig wordt niet noodzakelijk geacht.

2.2.5 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015

Het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 gaat in op de kernopgaven van de provincie op het gebied van integraal waterbeheer. Het Provinciaal Waterplan is uitgewerkt in het Actieprogramma Water waarin staat wat de provincie concreet doet en gaat doen.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten (van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte) de baas te blijven.

Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Realiseren mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening
4. Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

Relatie tot het plangebied

Het beoogde initiatief vormt geen belemmering bij het realiseren van de vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland. (in paragraaf 5.4 Water zal nader op het wateraspect van het plan worden ingegaan).

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

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

Tot 2025 komen er, zo is de verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 40 tot 55 jaar neemt daarentegen juist met circa 11.000 af.

Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw gericht dient te zijn. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens.

Een van de ambities uit de woonvisie is regionaal voldoende betaalbare woningen aan te bieden voor de sociale doelgroep (maximaal bruto jaarinkomen € 30.050,- (prijspeil 2016)) en de groep lage middeninkomens (huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 35.739,- en € 45.075,- (prijspeil 2016)).

Relatie tot het plangebied

Het beoogde initiatief draagt bij aan het realiseren van woningen voor jonge huishoudens en jonge ouderen (55+ers), groepen waarvan het de verwachting is dat het aantal huishoudens tot 2025 zal toenemen. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de regionale woonvisie.

2.3.2 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. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water

- voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2016 – 2021 is beschreven hoe het hoogheemraadschap 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 Hoogheemraadschap 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 Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Waterplan Zoetermeer

Het Hoogheemraadschap 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. Het plan wordt in paragraaf 2.4.10 Waterplan Zoetermeer (2002) van deze plantoelichting nader toegelicht.

Relatie tot het plangebied

In paragraaf 5.4 Water zal nader op het wateraspect van het plan worden ingegaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Stadsvisie 2030

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

In het kader van dit bestemmingsplan zijn met name opgave 1 (Jongeren meer perspectief bieden) en opgave 3 (Aard en omvang woningbouw afstemmen op de woningbehoefte) van belang.

Zoetermeer wil dat jongeren zich thuis voelen op school, in hun buurt en in de stad en dat zij zich verbonden voelen met Zoetermeer en hierdoor willen blijven wonen. Hierdoor is het noodzakelijk dat hen zicht wordt geboden op mogelijkheden voor een woning, een baan, aantrekkelijke vrije tijdsbestedingen op het gebied van sport, uitgaan en cultuur, en goed onderwijs.

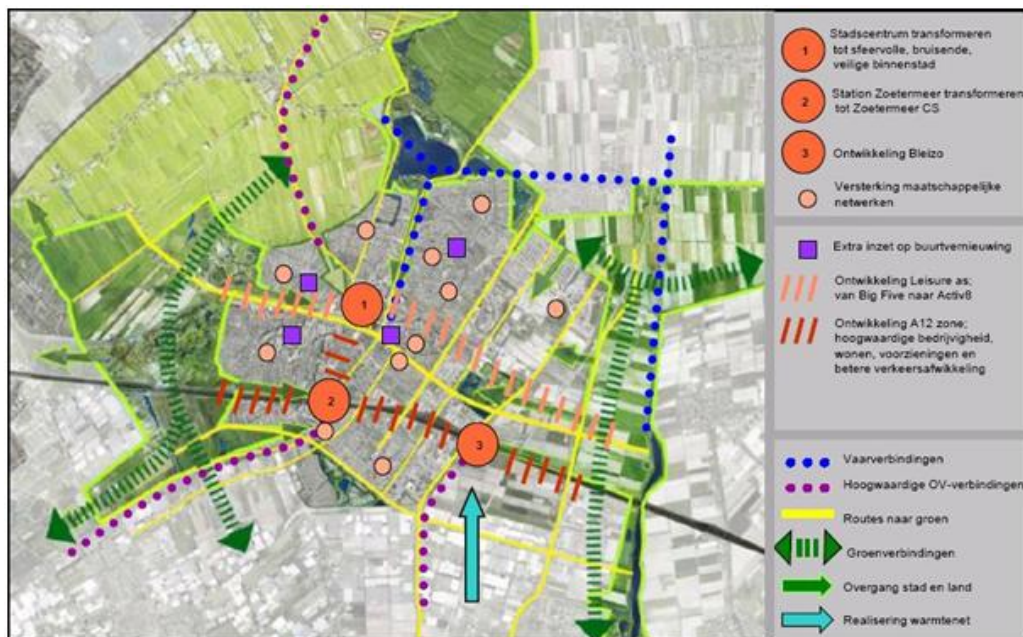
Zoetermeer wil een aantrekkelijke woonstad blijven. Hierbij gaat kwaliteit voor kwantiteit, waarbij Zoetermeer inzet op de volgende resultaten:

1. Alle groepen starters komen binnen een acceptabele tijd aan woonruimte.
2. Bij de in het besluit Bouwen aan Zoetermeer beschikbaar gestelde woningbouwlocaties is het woningbouwprogramma afgestemd op de vraag. Hierbij worden de vraag vanuit de buurt én de vraag vanuit de stad betrokken.
3. Het toevoegen van nieuwe woontypologieën; die mede de concurrentie met de traditionele laagbouw aankunnen.
4. De woon- en bouwtechnische kwaliteit van de woningen is op orde.

Relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt onder andere starterswoningen mogelijk. Het plan draagt

hiermee bij om starters binnen een acceptabele tijd aan woonruimte te helpen die woon- en bouwtechnisch op orde is.



Figuur 2.2: Kaart uit de Stadsvisie 2030

2.4.2 Woonvisie Zoetermeer (2015)

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Zoetermeerse Woonvisie 'samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vastgesteld. Deze Woonvisie is een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie uit 2009 en was noodzakelijk omdat de crisis op de woningmarkt ook niet aan Zoetermeer voorbij is gegaan. De keuzes uit die eerdere woonvisie zijn de afgelopen jaren echter bepalend geweest voor het woonbeleid van de stad. Op hoofdlijnen blijven deze keuzes ook in de toekomst het uitgangspunt. De nieuwe Woonvisie biedt daarentegen het kader van de gemeente om in de komende jaren in deze situatie een goed en actueel woonbeleid voor de stad te voeren. De Woonvisie vormt tevens de basis voor regionale afstemming en nieuwe prestatieafspraken met de lokaal actieve woningcorporaties. Om de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in de Woonvisie zes ambities benoemd;

- duurzaam bouwen en renoveren;
- betaalbare woningen voor iedereen aanbieden;
- extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimten voor studenten;
- Zoetermeer levensloop bestendig maken;
- prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- consument gericht bouwen.

Relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de opgaven en ambities die in de Woonvisie zijn benoemd, namelijk de bouw van duurzame en betaalbare starters woningen en levensloop bestendige (55+ers) woningen.

2.4.3 Woningbouwagenda 2017

De woningbouwagenda voorziet in een leidraad voor de gemeente om in de komende 15 jaar richting te kunnen geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van de stad. De vastgestelde woningbouwagenda Zoetermeer vormt de basis voor verdere groei in de komende 10 tot 15 jaar met 10.000 woningen en een zoekopgave tot 16.000 woningen. Ter leniging van de woningnood dient in de eerste 3 tot 5 jaar een extra inspanning te worden verricht, met name voor die woningzoekenden die momenteel te weinig kans maken (zoals starters, en mensen die zijn aangewezen op de 'goedkope' vrije (huur- sector).

Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van onder andere starterswoningen mogelijk en draagt hiermee bij aan de leniging van de woningnood voor deze doelgroep.

2.4.4 Versnellingsagenda woningbouw 2018

De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Met de Versnellingsagenda worden acties voorgesteld om de woningbouwproductie te versnellen.

Onderdeel van de Versnellingsagenda is om 14 extra woningbouwlocaties aan te wijzen. Voor deze 14 woningbouwlocaties zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, onder andere op het gebied van doelgroepen, parkeren en bouwhoogte. Daarnaast wordt in de Versnellingsagenda een verdere verfijning van het in 2017 vastgestelde Woningbouwprogramma voorgesteld. Ten aanzien van doelgroepen richt de Versnellingsagenda zich met name op jongeren, middeninkomens en empty-nesters. Daarnaast is het voorstel om de nieuwbouw te verdelen in 27% goedkope huur, 25% midden huur en 48% koopwoningen, waarvan een beperkt percentage dure huur.

Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt onder andere de realisatie van jongerenwoningen mogelijk, één van de doelgroepen waarop de Versnellingsagenda zich richt.

2.4.5 Groenkaart en visie Biodiversiteit (2013)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart. Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten.

Relatie tot het plangebied

Op de Groenkaart is het plangebied aangeduid als wijk- en buurtgroen. Hiervoor geldt het principe van inpassen. Dat wil zeggen dat functies die aansluiten bij het karakter en de functie van het gebied en/of de sociale veiligheid vergroten. De inrichting van het openbaar groen en inpassing van de planontwikkeling levert een bijdrage aan een geconcentreerde kwaliteitsverbetering.

Om conform de visie Biodiversiteit bij te dragen aan het instandhouden en versterken van de biodiversiteit zal bij de bouw van het gebouw rekening worden gehouden met het plaatsen van nestkasten voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Bij de inrichting van de tuinen wordt gestreefd naar het gebruik van zoveel mogelijk bijvriendelijke beplanting. Verder is het uitgangspunt dat het reeds aanwezige openbaar groen zoveel mogelijk wordt behouden.

In de huidige situatie is sprake van een grasveld met bomen en een bloementuin. Met name de bloementuin draagt bij aan het Bijenlandschap, het netwerk van bloemrijke verbindingen

met voldoende voedsel en nestgelegenheid, dat inwoners, boeren, bedrijven, overheid en wetenschap vanuit Groene Cirkels Bijenlandschap in de regio Alphen, Zoetermeer en rond Leiden ontwikkelen. De inrichting van de binnentuin met bijenplanten is gericht op het behoud van deze bloemrijke verbinding.

Daarnaast zal de bebouwing met nestkasten bestemd voor: vleermuizen, gierzwaluwen en mussen worden uitgevoerd, waarmee het plan bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit ter plaatse van het plangebied.

2.4.6 Mobiliteitsvisie 2017

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

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

Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de ambities van de Mobiliteitsvisie.

2.4.7 Integrale kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer (2012)

De Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer, die 21 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft uitwerking aan het parkeerbeleid. 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 op welke wijze wordt omgegaan met parkeervraagstukken in de bestaande stad. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebruikersgroepen zoals bewoners, bezoekers en werknemers.

Relatie tot het plangebied

In voorliggend plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd om om te voldoen aan de parkeerbehoefte van de beoogde woningbouw.

2.4.8 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2012)

Tegelijk met de Integrale kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer is de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels vastgesteld. Op grond van de beleidsnotitie parkeren geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat in beginsel op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien.

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.

Relatie tot het plangebied

In overeenstemming met de Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels worden parkeerplaatsen binnen het ontwikkelkavel gerealiseerd. In voorliggend plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd om om te voldoen aan de parkeerbehoefte van de beoogde woningbouw. In paragraaf 3.3.4 Parkeren wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

2.4.9 Actieplan Fiets 2014

Zoetermeer kent een fijnmazig uitgebouwd fietsroutenetwerk. de gekozen stedenbouwkundige opzet van de stad zorgt voor een solitair, vrijliggend en barrièrevrij fietsnetwerk en daardoor een voor fietsers snelle, verkeersveilige en comfortabele bereikbaarheid van de voorzieningen, winkel- en werkgebieden, onderwijslocaties en woonwijken onderling. Desondanks bestaan er nog diverse hindernissen die de gemeente graag wegneemt. Met het Actieplan Fiets wil Zoetermeer de bewuste keuzemogelijkheden voor de verschillende vervoerswijzen vergroten door de laatste hindernissen weg te nemen en het fietsgebruik onder zowel bestaande als nieuwe inwoners en bezoekers verder stimuleren.

Relatie tot het plangebied

Aan de oostkant van het plangebied is een gedeelte van een fietspad gelegen, die deel uitmaakt van het verbindend fietsnetwerk. Van dit gedeelte van het fietspad zullen tevens auto's gebruik maken om toegang tot het parkeerterrein te verkrijgen. Dit fietspad maakt integraal onderdeel uit van het netwerk van fietspaden in de stad en is rechtstreeks op het hoofd fietsnetwerk (Houtsingel) aangesloten. Binnen het plangebied bevinden zich geen 'ontbrekende schakels' in dit netwerk.

2.4.10 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer tezamen met het voormalige 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 meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra water in het gebied dat (her)ontwikkeld wordt. 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.

Een ander aandachtspunt uit het Waterplan is de waterkwaliteit. De kaderrichtlijn water (KRW) voorziet in het verbeteren van de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen en ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

Lange duikers hebben een negatief effect op de waterkwaliteit, omdat het water aan licht en lucht onttrokken wordt. Bovendien is het water in duikers niet zichtbaar. In het Waterplan wordt er dan ook naar gestreefd waterpartijen zoveel mogelijk via open water met elkaar te verbinden.

Relatie tot het plangebied

Voorliggend plan zal minder verharding toepassen dan op basis van het huidige planologische regime mogelijk is.

2.4.11 Milieubeleidsplan (2005)

Het Milieubeleidsplan, dat op 31 januari 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als algemene doelstelling: het realiseren van een duurzame ontwikkeling, het zoeken naar oplossingen en/of maatregelen waarmee de leefbaarheid voor de huidige en toekomstige bewoners, hier en elders wordt gediend. Aspecten van duurzaamheid zijn een volwaardige afwegingsfactor bij alle gemeentelijke (beleids)beslissingen. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijke inrichting binnen de compacte stad waarin leefbaarheid, integratie van functies en meervoudig ruimtegebruik centraal staan. De fysieke groei van Zoetermeer heeft tot nog toe op een grotendeels duurzame manier plaatsgevonden (dat wil zeggen er is rekening gehouden met lokale milieuaspecten). De uitdaging naar de toekomst toe is om deze kwaliteiten te behouden en waar mogelijk verder uit te bouwen.

Relatie tot het plangebied

Voorliggend plan sluit aan bij doelstellingen uit het Milieubeleidsplan.

2.4.12 Nota Duurzaam Bouwen (2009)

De Nota Duurzaam Bouwen (vastgesteld door de gemeenteraad 21 september 2009) 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 dient uit te werken. 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 energiebeleid.

Relatie tot het plangebied

Voorliggend plan maakt 27 gasloze en bijna energieneutrale woningen (met uitzondering van de kopwoningen) mogelijk waardoor geen nadere energievisie hoeft te worden uitgewerkt. De verdere uitvoering van de nota Duurzaam Bouwen zal doorgang vinden in het traject van de omgevingsvergunning.

2.4.13 Programma Duurzaam Zoetermeer (2011)

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

- een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder voor (< 65 dB(A)), zijn de woonwijken rustig (<55 dB(A)) en is de luchtkwaliteit 20% beter dan de huidige EU norm;
- Zoetermeer is in 2030 CO₂-neutraal;
- een natuurlijk Zoetermeer: in 2030 is Zoetermeer nog steeds een gemeente met ruimte voor veel in het wild levende plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht dat het aantal bijzondere soorten minimaal gelijk is gebleven aan dat van 2007;
- een innovatief Zoetermeer: stimuleren van innovaties die kunnen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling.

Relatie tot het plangebied

Door de boogde woningen in het plan gasloos en bijna energieneutraal (met uitzondering van

de kopwoningen) uit te voeren wordt aangesloten bij het Zoetermeerse beleid.

2.4.14 Beleidskader Spelen 2005-2015

In het Beleidskader Spelen 2005-2015 zijn per wijk inventarisaties opgenomen en een indicatieve opgave geformuleerd voor het realiseren van speelvoorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Uit de inventarisatie blijkt dat er in het Stadscentrum en de omgeving van de Dorpsstraat weinig speelvoorzieningen zijn.

Relatie tot het plangebied

Het project ligt in de wijk Rokkeveen. Dit project gaat niet ten koste van speelplekken in de wijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende speelplekken aanwezig.

2.4.15 Welstandsnota

In april 2012 is de nieuwe Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. In de Welstandsnota staan de criteria waarop de Stadsbouwmeester zijn advies over bouwplannen baseert. Er worden drie beleidsniveaus onderscheiden, die aan een gebied kunnen worden toegekend, te weten; intensief, regulier en een luw welstandsbeleid. Deze drie niveaus geven de kwalitatieve ambities en de mate van vrijheid aan in het omgaan met de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundig en architectonisch. Ze zijn vertaald in algemene criteria, die naar gelang het niveau hoger is, uitgebreider worden.

Relatie tot het plangebied

Voor het plangebied geldt het intensief welstandsbeleid. In welstandsintensieve gebieden is behoud of zelfs herstel van de structuur en het bebouwingsbeeld uitgangspunt. Er worden hogere eisen gesteld aan het ontwerp en de relatie met de omgeving. Er dient te worden voorgebouwd op de oorspronkelijke context; dit kan traditioneel of vernieuwend, met gebruikmaking van nieuwe interpretaties.

Binnen welstandsintensieve gebieden voldoet een gebouw aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het volume, maat, schaal en verschijningsvorm afgestemd is op zijn omgeving en zich naadloos voegt in het bestaande stadsbeeld;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en daar niet vanaf keert;
4. het in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het belangrijke doorzichten en zichtlijnen op cultuurhistorisch waardevolle structuren en gebouwen respecteert.
6. het evenwichtig en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het kleur- en materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
7. het afgestemd is op de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
8. het consistent is in de gekozen bouwstijl.
9. het bij restauratie respect betoont aan de authenticiteit en hoofdstructuur van het bestaande gebouw, daarin begrepen het bewaren of herstellen van de samenhang in het gevelbeeld.

Daarnaast is een aanvullend specifiek (gebieds)criterium van toepassing in de Houtbuurt:

- het zich rekenschap geven van de waarde van een buurt uit recente tijd, ontworpen in een historiserende architectuurstijl (neo-Amsterdamse School).

Het beoogde bouwplan zal aan bovenstaande criteria worden getoetst. De uitvoering van de Welstandsnota zal doorgang vinden in het traject van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

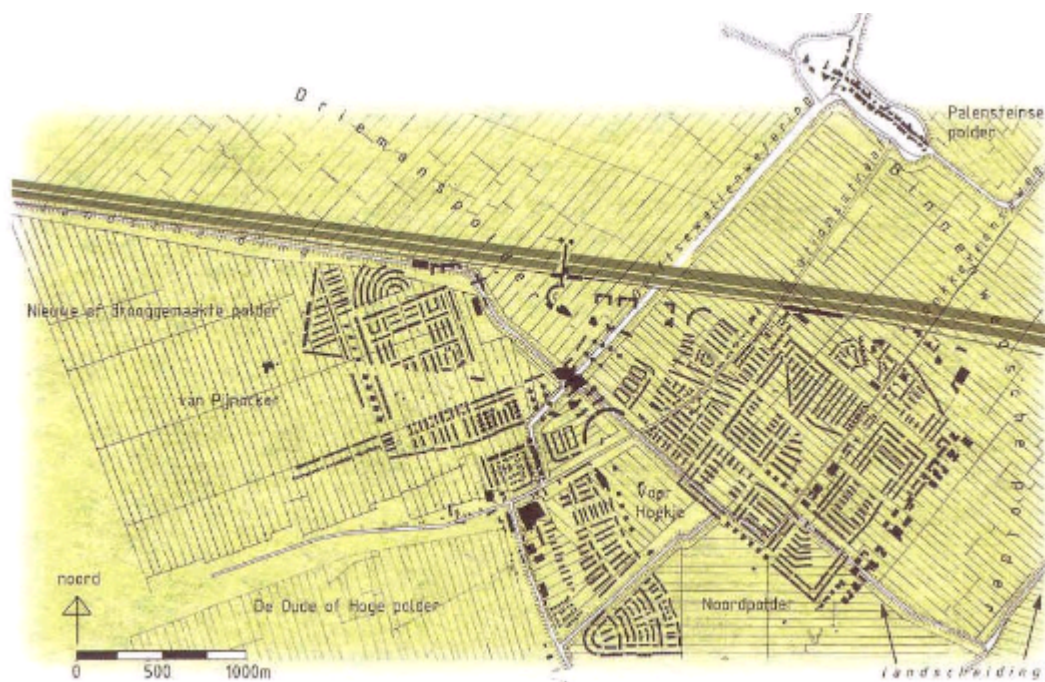
Het plangebied behoort tot de wijk Rokkeveen, die in tegenstelling tot de andere wijken van Zoetermeer, in maar liefst vijf verschillende polders ligt, te weten:

- de Binnenwegse polder;
- de Noordpolder;
- het Voorhoekje;
- de Nieuwe- of Drooggemaakte polder;
- de Driemanspolder.

Elk van de polders heeft een eigen specifieke ontstaansgeschiedenis en kavelrichting.

Een groot deel van de oorspronkelijk middeleeuwse laagveengronden rond het dorp Zoetermeer/Zegwaard werd vanaf de 14e eeuw geleidelijk afgegraven ten behoeve van de turfwinning en kwam zo permanent onder water te staan. Vanaf het midden van de 17e eeuw werden deze uitgeveende plassen rondom Zoetermeer en Zegwaard drooggemalen, waarbij de zogenoemde droogmakerijen ontstonden (Driemanspolder 1675, Binnenwegse Polder 1701-1706). De oude polders liggen als onregelmatig gevormde scherven tegen elkaar aan. De breukvlakken worden gevormd door kades, dijken, dammen en sloten. Slechts op een enkel punt in Rokkeveen zijn deze nog waar te nemen.

In de drooggemaakte gebieden werden tochten en sloten gegraven om de waterafvoer te reguleren. De polders werden ingericht volgens een strak, rationeel patroon. De richting van de sloten en tochten is vaak de basis geweest voor de kavelrichting van de bebouwing in Rokkeveen (zie kaart 3.1). Later zijn de polders opgegaan in één grote polder, de Binnenwegse Polder. Deze polder is nu niet meer als zodanig herkenbaar.



Figuur 3.1: De verkaveling van Rokkeveen

Landscheiding

De Landscheiding is een kade (lage dijk) die al in de 13e eeuw werd aangelegd om de polders van de waterschappen Rijnland, Delfland en Schieland van elkaar te scheiden. Zo konden de waterschappen elk hun eigen waterpeil in hun polders bepalen.

Komend vanaf Leidschendam liep de waterscheiding via Roeleveen over de huidige spoorlijn Den Haag-Utrecht. Deze boog vervolgens ter hoogte van de huidige afrit Zoetermeer van de

A12 af in zuidoostelijke richting naar het punt in de zuidoosthoek van het huidige bedrijventerrein Lansinghage. Op dat punt kwamen de gebieden van de drie waterschappen bij elkaar. De dijk is grotendeels verdwenen, slechts enkele relictten herinneren hier nog aan, zoals de naam “Brede Akkerpad”, ten zuidwesten van het plangebied, bij de watertoren in het Burgemeester Hoekstrapark en de grenspaal aan de Reginagang uit 1857.

3.2 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied

3.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied is gesitueerd in de wijk Rokkeveen. De wijk kent een in hoofdlijnen geometrische opzet: lange lijnen en geometrische figuren bepalen de structuur van de wijk.

Rokkeveen is opgedeeld in enkele deelgebieden. Het plangebied is onderdeel van de Houtbuurt in Rokkeveen west. Ook in dit deel van Rokkeveen wordt de structuur gevormd door geometrische figuren en rechte infrastructurele lijnen. Zie onderstaande luchtfoto. De gele vlek is de locatie van de voorgestelde bouwplanontwikkeling.



Figuur 3.2: Stedenbouwkundige opzet Houtbuurt.

Rokkeveen west, waar in 1992 de Floriade is gehouden, vertoont een buurtpatroon binnen een vierkant van 500 bij 500 meter, maar nu doorsneden door een driehoek met drie assen, waarvan één in de vorm van een opvallend dijklichaam, gericht naar het hoofdwinkelcentrum. Dankzij de Floriade, waaraan de wijk het driehoekige Florapark, de cirkel van de Floraplas en de eveneens driehoekige parkachtige overgang naar het Balijbos heeft overgehouden, is dit het meest natuurrijke wijkdeel van Rokkeveen geworden. De buurten van West zijn na afloop van de Floriademanifestatie voorzien van ensembles in een historiserende stijl, afgewisseld door eigentijdse urban villa's en afgerond door een losse villaverkaveling aan de plas met een op de Amerikaanse suburbane life style geïnspireerde architectuur.

Het plangebied is gesitueerd in de centrale overwegend groene ruimte midden in de woonbuurt, direct naast het Kindcentrum Het Houtsnipnest op de locatie waar in het verleden een school heeft gestaan. De centrale ruimte wordt begrensd aan de west-, zuid- en oostzijde door drielaagse, grondgebonden woningen en aan de noordzijde door een appartementencomplex van vijf woonlagen. Alle woonblokken maken onderdeel uit van het orthogonale stelsel dat kenmerkend is voor dit deel van de Houtbuurt. De buurt is min of meer symmetrisch opgezet. Door de centrale ruimte loopt een noord-zuid georiënteerd fietspad.

3.3 Verkeer en vervoer

3.3.1 Autoverkeer

De wegenstructuur in Rokkeveen heeft de vorm van een raster. Kenmerkend voor een rasterstructuur is dat er verschillende routes mogelijk zijn om een bestemming te bereiken en dat de afstanden kort zijn. Met name in de Houtbuurt, waar het plangebied deel van uit maakt, is het raster te herkennen in de stedenbouwkundige opzet.

Duurzaam Veilig

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 en inrichting gekoppeld. Doel is het verhogen van de herkenbaarheid en de verkeersveiligheid. Het betreft de volgende categorieën wegen: stroomwegen (70 km/uur), stille/drukke gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) en erftoegangswegen.

In de nabijheid van het plangebied komt enkel een erftoegangsweg (Plataanhout) voor. Dergelijke wegen hebben als functie het rechtstreeks ontsluiten van woningen, winkels en bedrijven. De bestemmingsfunctie staat centraal zodat op deze wegen geen sprake is van een hoog percentage doorgaand verkeer. De wenselijke maximale snelheid in verblijfsgebieden bedraagt 30 km/uur. De intensiteit dient lager te zijn dan 3.500 mvt/etm.

Het Plataanhout is middels andere erftoegangswegen aangesloten op de stille gebiedsontsluitingswegen Houtsingel en Albert Schweitzersingel. Stille gebiedsontsluitingswegen hebben tot doel woningen, winkels en bedrijven bereikbaar te maken. Op deze wegen is een maximale snelheid toegestaan van 50 km/uur en de intensiteit ligt tussen de 3.500 en 6.000 mvt/etm.

Verkeersaantrekkende werking

In de huidige planologische situatie is de maatschappelijke bestemming van toepassing met een bouwvlak van circa 3.740 m². Maatschappelijke voorzieningen hebben over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking dan woningen. Zo heeft bijvoorbeeld een basisschool, met 6 klassen in de onderbouw en 6 klassen in de bovenbouw, in een sterk stedelijk gebied (zoals Zoetermeer wordt beschouwd) behorende tot de rest van de bebouwde kom een verkeersgeneratie van maximaal 394 motorvoertuigbewegingen per schooldag (Bijlage 1 Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren).

3.3.2 Fietsverkeer

Zoetermeer beschikt over een fietsnetwerk dat bestaat uit een hoofdnetwerk, een verbindend netwerk en overige onderliggende voedende fietsroutes. Deze functionele indeling is doelmatig, omdat hierdoor een bepaalde hiërarchie tussen verschillende fietsroutes wordt aangeduid. Ook de daarmee samenhangende kwaliteitscriteria zijn anders. Om het fietsen aantrekkelijk te maken, moeten beide fietsnetwerken aan een aantal kwaliteitseisen voldoen.

Het plangebied is gelegen aan een verbindend fietsnetwerk (Plataanhout). Het verbindend netwerk ondersteunt het hoofdnetwerk en verdeelt het fietsverkeer verder de wijk in. Dit verbindend netwerk draagt ertoe bij dat voorzieningen ook per fiets vlot en veilig bereikbaar zijn. Het Plataanhout sluit aan op de Houtsingel, dat tot het hoofdnetwerk behoort. Het hoofdnetwerk voor het fietsverkeer zorgt voor een goede bereikbaarheid binnen Zoetermeer. Het hoofdnetwerk valt in dit deel van Zoetermeer samen met het regionale netwerk. Deze fietspaden hebben een doorstroombaanfunctie. Daarnaast ontsluiten de hoofd fietsroutes de wijk zelf en verzorgen ze verbindingen met de rest van Zoetermeer.

3.3.3 Openbaar vervoer

Het plangebied is te bereiken met de stadsbus lijn 55 en 74 en de streekbuslijn 170. De dichtstbijzijnde halte (bushalte Houtsingel) is op circa 250 meter afstand gelegen. Daarnaast verzorgt de regiotaxi openbaar vervoer van deur tot deur en de treintaxi het vervoer van en naar NS-station Zoetermeer op de lijn Den Haag - Utrecht.

3.3.4 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto) parkeren Zoetermeer 2012 en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012. Waar de Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto) parkeren Zoetermeer 2012 van toepassing is op de bestaande stad, geldt de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012 voor nieuwe ontwikkelingen. In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012 wordt in detail geregeld hoe om te gaan met parkeren bij nieuwbouw / nieuwe ontwikkelingen.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied geen parkeervoorzieningen aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied is een parkeerstrook gelegen, met een capaciteit van circa 20 parkeerplaatsen.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

In het bestemmingsplan "Rokkeveen" uit 2013 is een archeologische medebestemming opgenomen. In 2015 heeft een nadere beschouwing van de archeologie van Zoetermeer plaatsgevonden (J. van Horssen, 2015: De archeologie van Zoetermeer. Een bureauonderzoek naar de prehistorie en de veertien archeologische monumenten in de gemeente Zoetermeer, DAR124). De gebieden met een archeologische verwachting zijn opnieuw bekeken. Dit heeft geleid tot een nieuwe, vastgestelde, archeologische beleidskaart. Het plangebied Plataanhout van onderhavige partiële herziening ligt niet meer in een gebied waar archeologische waarden worden verwacht. Er is geen beschermingsregime meer nodig om de archeologische waarden te beschermen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' niet meer aanwezig. De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (en in deze, bij de gemeente Zoetermeer). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet.

In het plangebied zijn eveneens geen gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig.

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

4.1 Projectplan

Het voorgenomen initiatief, betreft de realisatie van 27 driekamerwoningen in een L-vormig gebouw. Het gebouw, bestaande uit twee bouwlagen, heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter. Op de begane grond zijn 13 driekamerwoningen gesitueerd, bestemd voor senioren (55+ers). De 14 driekamerwoningen op de eerste verdieping zijn bestemd voor starters. Alle appartementen beschikken over een aparte berging voor het stallen van fietsen, brommers en/of scooters. De meeste van deze bergingen (20 stuks) zijn in de drie bijgebouwen in de binnentuin gesitueerd. De overige bergingen (een zevental) zijn inpandig op de begane grond gelegen, in de oksel van het L-vormige gebouw. De woningen, bestaande uit: een woonkamer, twee slaapkamers, een entree, een badkamer, een toiletruimte en een berging, hebben een bruto vloeroppervlakte variërend van circa 53 m² tot circa 55 m². De openbare ruimte, bestaande uit groen- en parkeervoorzieningen, wordt door de gemeente Zoetermeer aangelegd. In de openbare ruimte, in het zuidoosten van het plangebied, worden 32 parkeerplaatsen inclusief een erftoegangsweg ten behoeve van de nieuwe woningen gerealiseerd. De uitgang van deze weg wordt middels een fietsstraat aangesloten op de erftoegangsweg Plataanhout. Rond de woonblokken en in het openbaar gebied wordt groen voorzien. Tot slot voorziet het plan in een ondergrondse container. Hiervoor dient een bestaande parkeerplaats te worden opgeofferd.



Figuur 4.1: Impressietekeningen

4.2 Ruimtelijke impact

Stedenbouwkundige inpassing

Het L-vormige bouwblok wordt grotendeels gesitueerd op de locatie waar in het verleden een school heeft gestaan. Om de bebouwing in de centrale ruimte zo compact mogelijk te houden, wordt het L-vormige bouwblok, met aan de voorkant privétuinen en aan de achterkant een gemeenschappelijke buitenruimte, direct aansluitend aan het terrein met de bebouwing van het Kindcentrum het Houtsnipnest gesitueerd.



Figuur 4.2: Toekomstige stedenbouwkundige opzet

De bebouwingsrichting van het bouwblok is aangepast aan de richting van het orthogonale stelsel, dat kenmerkend is voor dit deel van de Houtbuurt. Het L-vormige gebouw neemt dezelfde richtingen aan als die van de omliggende bestaande bouwblokken. De bouwhoogte blijft beperkt tot twee woonlagen.

De voorgestelde bouwplanontwikkeling vindt plaats in een gebied met een groen karakter. Dit groene karakter wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Bestaand groen langs het Plataanhout zal worden gehandhaafd.

Hiermee is het voorgenomen woningbouwplan zoveel mogelijk ingepast in de bestaande omgeving.

In architectuur is aansluiting gezocht met de aanwezige architectuur van de omliggende rijwoningen en het appartementengebouw. Deze kennen een eenduidige architectuur. De lengte van deze aanwezige bouwblokken worden verticaal opgedeeld. Het gevelbeeld is met name horizontaal van karakter.

De massa van het nieuwe appartementengebouw krijgt ook een verticale opdeling, waardoor de lengte van de gevel wordt verzacht. Door deze opdeling is ook de hoofdentree van het appartementengebouw verankerd in de situatie en is deze zichtbaar aanwezig vanaf het openbare gebied. De gevelindeling heeft een horizontaal karakter door de gevelopeningen met tussenliggend accentmetselwerk. Dit horizontale karakter wordt versterkt door lichte betonnen spekbanden aan boven- en onderzijde.

De balkons bevinden zich aan de buitenzijde van het gebouw en hebben een hekwerk van geperforeerd aluminium. Aan het binnenterrein bevinden zich de voordeuren naar de appartementen met op de verdieping de galerijontsluiting. Op het binnenterrein bevinden zich ook enkele geclusterde bergingsblokken met de individuele buitenberging voor de appartementen.

Parkeren

De parkeervoorzieningen in plangebied betreffen 32 openbare parkeerplaatsen, die zowel door bewoners als door bezoekers gebruikt kunnen worden. Voorliggend plan maakt de realisatie van 27 gestapelde woningen, 14 starters- en 13 seniorenwoningen, mogelijk met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 70 vierkante meter. In de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels 2012 is een parkeernorm opgenomen voor zeer klein gestapelde woningen ($< 70 \text{ m}^2 \text{ bvo}$) van 1,0-1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor seniorenwoningen, die door de woningcorporatie zijn geclassificeerd met uitsluitend twee sterren conform het classificatiesysteem in Haaglanden en tevens gelabeld is als seniorenwoning, gelden op basis van de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012 afwijkende parkeernormen. De minimale en maximale norm voor dergelijke woningen bedraagt 0,6-0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Bij besluit van de gemeenteraad is vastgelegd dat voor dit project de maximale parkeernorm aangehouden dient te worden. Bij dit besluit is de parkeerdruk in de omgeving en de ligging t.o.v. een OV-knooppunten betrokken. Aangezien het autobezit in Rokkeveen relatief hoog is en Plataanhout niet nabij een hoogwaardig OV-knooppunt is gelegen is de maximale norm gehanteerd.

Dit betekent dat voor de 13 seniorenwoningen met twee sterren en de 14 starterswoningen 29 ($13 \times 0,8 + 14 \times 1,3$) parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dienen te zijn. Daarnaast dient één parkeerplaats extra gerealiseerd te worden ter compensatie van een bestaande parkeerplaats, die wordt opgeofferd t.b.v. een ondergrondse container. In totaal dienen hierdoor minimaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In het plan zijn 32 parkeerplaatsen voorzien waardoor voldaan wordt aan de maximale parkeernorm van de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012. Daarnaast beschikken de 27 woningen over separate bergingen voor de stalling van fietsen, brom- en snorfietsen en scooters. Vanuit het aspect parkeren worden dan ook geen knelpunten verwacht.

Verkeersgeneratie

Etagewoningen in het midden/goedkope huursegment, gelegen in een sterk stedelijk gebied (zoals Zoetermeer wordt beschouwd) en behorende tot de rest van de bebouwde kom, hebben een verkeersgeneratie van maximaal 4,0 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal per woning. De 27 beoogde woningen hebben hiermee een verkeersaantrekkende werking van maximaal 108 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Deze verkeersaantrekkende werking is aanzienlijk lager dan de 394 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal behorende bij bijvoorbeeld een basisschool, die op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het omliggende wegennet de verkeersaantrekkende werking aankan i.v.m. de beoogde ontwikkeling van 27 appartementen.

Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

5.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen. Woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

Verplicht akoestisch onderzoek

Bij de realisatie van woningen dient een akoestisch onderzoek te worden verricht waarin wordt aangetoond dat aan de geluidnormen krachtens de Wet geluidhinder wordt voldaan. Onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Voor nieuwe situaties gelden er strengere normen dan voor bestaande. Omdat de geluidsbelasting afneemt bij een toenemende afstand heeft de wetgever geluidszones gedefinieerd, een soort aandachtsgebieden, waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden verricht.

Zonering

Wegen, spoorwegen en zoneringsplichtige industrieterreinen kennen geluidszones. De geluidszone is het afgebakende gebied waarbinnen normen en grenswaarden van de Wet geluidhinder en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn. De omvang van de geluidszones voor wegverkeer zijn afhankelijk van het aantal rijstroken en zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder. Bij railverkeer zijn de zonebreedtes eveneens landelijk bepaald. Deze zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder.

Voor een zoneringsplichtig industrieterrein wordt de geluidszone voor ieder afzonderlijk industrieterrein vastgesteld. Deze geluidszone wordt vastgesteld door middel van Zonebesluit en vastgelegd op een zonekaart of door middel van een bestemmingsplan, waarbij de zone wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart. Niet ieder industrieterrein is zoneplichtig. Zoneringsplichtig zijn alleen die industrieterreinen waarop bepaalde soorten bedrijven die veel lawaai veroorzaken aanwezig zijn of zich kunnen vestigen. In onderdeel D, Bijlage 1 Besluit omgevingsrecht zijn de "grote lawaaimakers" volgens de Wet geluidhinder aangewezen.

De geluidszonering van vliegvelden is gebaseerd op het werkelijke gebruik van die vliegvelden. De zonering is vastgelegd in zonekaarten per vliegveld. Het Zoetermeers grondgebied ligt niet binnen een geluidszone van een vliegveld.

Normstelling

De normstelling onderscheidt voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. De voorkeursgrenswaarde wordt voor alle (nieuwe) situaties nagestreefd. Realisatie hiervan is echter niet altijd mogelijk. De wet biedt de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van de voorkeursgrenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde.

Hogere waarde procedure

Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, moet worden onderzocht of er mogelijke maatregelen zijn te treffen om het geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Hierbij moet eerst worden gekeken naar mogelijke maatregelen bij de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend wegdek), dan in de overdracht (bijvoorbeeld geluidsschermen) en dan pas bij het 'ontvangend' object (bijvoorbeeld extra gevelisolatie). Voor het verkrijgen van een ontheffing voor een hogere waarde dient een hogere waarde procedure te worden gevoerd.

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de A12, Woudlaan, Houtsingel, Florasingel en Albert Schweitzersingel. Op grond van de Wet geluidhinder is het stelsel van zonering van wegen erop gebaseerd dat de geluidbelasting van de gevel van een geluidgevoelig object dat is

gelegen binnen de zone van meerdere wegen, per weg wordt bepaald. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur wegen (Plataanhout) beschouwd.

De berekende geluidbelastingen van alle afzonderlijke wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Hierdoor kan het bouwplan gerealiseerd worden zonder extra procedures in het kader van geluid. Het volledige geluidsrapport is als Bijlage 2 Akoestisch onderzoek Plataanhout (BK Bouw- & Milieuadvies B.V. projectnummer 173142 gedateerd op 04-10-2018) bij deze toelichting bijgevoegd.

5.2.2 Railverkeerslawaaai

Het bouwplan is tevens gelegen binnen de zone van de spoorlijn Den Haag-Zoetermeer. De berekende geluidbelasting ten gevolge van deze spoorlijn (Bijlage 2 Akoestisch onderzoek Plataanhout) bedraagt ten hoogste 39 dB L_{den} (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB L_{den} .

5.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een gezondeerd industrieterrein volgens de Wet geluidhinder. Voor de overige inrichtingen rondom het plangebied is de geluidsuitstraling geregeld middels de Wet milieubeheer. Dit levert geen belemmering op bij de verblijfsgebieden binnen het plangebied.

5.2.4 Luchtvaartlawaaai

Zoetermeer ligt niet binnen een zone van een vliegveld.

5.2 Bodemkwaliteit

Mede ter beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is inzicht vereist in de kwaliteit van de bodem. Omdat de bodemkwaliteit medebepalend is voor de vraag welke nieuwe functies in een gebied realiseerbaar zijn, is onderzoek naar eventuele beperkingen aan het bodemgebruik noodzakelijk. Hiertoe dient bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.1 Bodemonderzoek

Van der Helm Milieubeheer B.V. te Berkel en Rodenrijs heeft in opdracht van gemeente Zoetermeer een verkennend milieukundig bodemonderzoek (projectcode: 201810004 en gerapporteerd op 21 september 2018) uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie (Bijlage 3 Bodemonderzoek). In de rapportage wordt geconcludeerd dat in de bodem van de onder- en bovengrond geen verontreinigingen en in het grondwater maximaal lichte verontreinigingen zijn geconstateerd. De totaal gewogen asbestconcentratie overschrijdt de inventarisatiewaarde of het criterium voor nader asbestbodemonderzoek niet. Ingevolge de Wet Bodembescherming wordt nader bodemonderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen hierdoor niet noodzakelijk geacht. Bodem vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Luchtkwaliteitseisen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekenende mate' (NIBM) van belang.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de verlening van derogatie door de Europese

Unie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 van zowel PM_{10} als NO_2 .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze maatregelen, zowel rijksmaatregelen als lokale, meer gebiedsgerichte, maatregelen, moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de 'in betekenende mate' ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden.

Op basis van bovenstaande volgt dat bestuursorganen een ruimtelijk plan kunnen vaststellen als:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden, of
- een plan (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt, of
- een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een als gevolg van dat plan optredend effect of een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in art. 5.16 lid 1 onder b Wet milieubeheer), of
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL.

5.3.2 Toetsing beoogde ontwikkeling aan het NIBM

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden. Voor woningbouw geldt dat de realisatie van 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 27 woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast is in paragraaf 4.2 aangetoond dat de verkeersaantrekkende werking van woningen lager is dan de vigerende maatschappelijke bestemming.

5.3.3 Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van www.nsl-monitoring.nl is op 17 augustus 2018 vastgesteld wat de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide zijn ter plaatse van het project gebied. Dit om te bepalen of het realiseren van de beoogde woonfunctie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is, gelet op de verkeersaantrekkende werking die uitgaat van het project. Het dichtstbijzijnde rekenpunt is punt 712065, gelegen aan de Rijksweg A12. Uit de resultaten van monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties voor NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ ver onder de grenswaarden van 40 $\mu g/m^3$ voor NO_2 en PM_{10} en 25 $\mu g/m^3$ voor $PM_{2,5}$ liggen. Zie hiertoe figuur 5.2.

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO2 (µg/m³)	PM10 (µg/m³)	PM2,5 (µg/m³)
2016	27,5	19,5	11,6
2020	24,2	20,1	11,9
Grenswaarde,	40	40	25

Figuur 5.2: achtergrondconcentraties in 2016 en 2020 (bron: www.nsl-monitoring.nl)

Voor de projectlocatie geldt verder dat, omdat deze niet gelegen is aan een hoofdweg, de achtergrondconcentraties vermoedelijk positiever uitvallen dan de concentraties ter hoogte van het rekenpunt. Aangezien tevens de verkeersaantrekkende werking van beperkte omvang is kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

5.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien is sprake van een goed woon- en leefklimaat, gelet op de achtergrondconcentraties en de verkeersaantrekkende werking van het project. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Water

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder in het plangebied. Het plangebied is onderdeel van de waterstaatkundige eenheid Binnenwegse Polder. Een waterstaatkundige eenheid is een gebied waarin het watersysteem één geheel vormt. Het overtollige regenwater, dat in de Binnenwegse polder valt, wordt door het gemaal Binnenwegse Polder uitgeslagen op de Rotte. Via de Rotte wordt het uiteindelijk afgevoerd naar de Nieuwe Waterweg.

Voor het grondwaterpeil in het plangebied wordt een flexibel peil gehanteerd tussen – 6,05 en -5,95 mNAP. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het uitgangspunt is het watersysteem dat ten tijde van de aanleg van de wijk Rokkeveen is aangelegd, gebaseerd op het plan dat toen voorlag. Dat plan maakte mogelijk dat het in het bestemmingsplan Plataanhout opgenomen plangebied voor 100% verhard mocht worden. Dat is verrekend in het aangelegde watersysteem. Met het beoogde projectplan zal het plangebied niet geheel verhard worden. Daarom hoeft er nu geen aanvullende waterberging te worden gegraven voor de aanleg van de bebouwing en verharding op dit perceel. Een watervergunning is niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn geen beschermingszones van waterkeringen en/of watergangen aanwezig.

In verband met de waterkwaliteit dient het te realiseren woongebouw geen uitlogbare materialen toe te passen die in contact kunnen komen met het hemelwater. Tevens dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het schone hemelwater van verharde oppervlakken kan op deze wijze via het hemelwaterriool worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Begrip milieuzonering

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

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

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

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

5.5.2 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

5.5.3 Milieuzonering in het plan

Het plangebied kan getypeerd worden als een rustige woonwijk vanwege de beperkte bedrijvigheid in de omgeving. Wel is het plangebied gelegen naast Kindcentrum Het Houtsnipnest, waar kinderopvang plaatsvindt. Een dergelijke inrichting heeft een minimale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid ten opzichte van een rustige woonwijk. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Aangezien de gevels van de beoogde woningen binnen deze richtafstand zijn gelegen is nader onderzoek (Bijlage 4 Onderzoek bedrijven en milieuzonering kinderdagverblijf Plataanhout 52) uitgevoerd naar de werkelijke geluidsbelasting van de kinderopvang. Uit het onderzoek blijkt dat het kinderdagverblijf kan voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer omdat het stemgeluid van de buiten spelende kinderen uitgezonderd is van

toetsing aan het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt het kinderdagverblijf door de beoogde woningbouw niet beperkt in haar milieugebruiksruimte.

Maatregelen aan het woongebouw zijn wel noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te kunnen garanderen. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat het stemgeluid van de buiten spelende kinderen wel zorgt voor een aanzienlijke geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. De maatregelen bestaan uit het plaatsen van voorhangschermen voor de te openen ramen aan de kant van het kinderdagverblijf. Hiermee kan in vrijwel alle gevallen voldaan worden aan de richtwaarden van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau, die volgens de VNG-publicatie toelaatbaar is, mits gemotiveerd. Voor vier woningen worden de richtwaarden met maximaal 3 dB overschreden bij toepassing van de genoemde schermen. Voor deze woningen wordt daarom de zwaarste uitvoering van de voorhangschermen toegepast waarmee een extra reductie wordt bereikt van 1 tot 2 dB.

De ontwikkeling van het woongebouw wordt toelaatbaar geacht aangezien de geluidsbronnen (buitenspelende kinderen op het terrein van het kinderdagverblijf) een groot deel van de dag en sowieso in de avond en de nacht niet aanwezig zijn. De geluidsbronnen zijn over het algemeen in totaal circa 4 uur per dag aanwezig, 's ochtends en 's middags 2 uur. Hierbij dient opmerkt te worden dat de grootste geluidsbronnen, de 4-12 jarigen alleen 's middag aanwezig zijn. Op dagen dat het buiten slecht weer is zullen de kinderen niet buiten spelen. Daarnaast dient nog opgemerkt te worden dat het kinderdagverblijf in het weekend gesloten is waardoor geluidsbronnen in het weekend afwezig zijn.

Tijdens schoolvakanties zijn gedurende de hele dag 4 -12 jarigen aanwezig en spelen zij vier uur buiten in plaats van twee uur. Vanwege de langere speeltijd zal het menselijke stemgeluid minder intensief zijn. Uitgangspunt bij langere speeltijd is dat de kinderen een kwart van de tijd praten. Hierdoor zal tijdens schoolvakanties het niveau vergelijkbaar zijn met het niveau buiten de schoolvakanties. Dit is een bovengrens, in de praktijk zullen ook veel kinderen weg zijn tijdens de schoolvakanties. Tevens is door het KDV aangegeven dat tijdens de schoolvakanties veel excursies georganiseerd worden en er dus geen kinderen aanwezig zijn.

Aangezien bewoners van woningen over het algemeen op doordeweekse dagen naar hun werk gaan en dus met name 's avonds en in de weekenden in hun woningen aanwezig zijn, zullen veel bewoners de hinder van buitenspelende kinderen niet tot nauwelijks ervaren. Daarnaast worden de gevels van de woningen dusdanig geluidwerend uitgevoerd zodat een binnenniveau van 25 dB(A) wordt verkregen. Hiermee wordt een goed en leefklimaat voor toekomstige bewoners van het woongebouw gegarandeerd.

5.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag, en vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals vuurwerk, lpg en munitie) over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Op grond van het Bevi zijn in de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) voor dergelijke bedrijven vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

5.6.1 Inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen of contouren van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

5.6.2 Transport gevaarlijke stoffen

Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Zoetermeer heeft een dergelijke route gevaarlijke stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden. Gezien de ligging van het plangebied en de daarin gelegen wegen kan gesteld worden dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.6.3 Buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen buisleidingen of contouren van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

5.7 Natuurwaarden

5.7.1 Flora- en Faunawet

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet biedt een integraal wettelijk kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten en Natura 2000-gebieden. Met deze wet is het soorten beschermingsbeleid van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving verwerkt. De Wet natuurbescherming kent geen koppeling met het Ruimtelijke Ordeningsbeleid. Dat doet niet af aan het feit dat bezien moet worden of de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit brengt met zich mee dat, als er een redelijk vermoeden bestaat dat beschermde planten- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen in het kader van de planprocedure onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van deze soorten (ABRvS, 23 februari 2005, Leeuwarden).

5.7.2 Natuurwaardenonderzoek

Voor het plangebied is een natuurwaardenonderzoek (Bijlage 5 Quickscan flora en fauna Plataanhout) verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van het bronnenonderzoek en het oriënterend locatiebezoek in het plangebied geen beschermde planten en geen vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van beschermde diersoorten aanwezig zijn. Wel broeden vogels mogelijk in het plangebied, maar dit betreffen geen vogels met een jaarrond beschermd nest.

Met deze quickscan wordt derhalve geconcludeerd dat voor de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied geen nader onderzoek en geen ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig zijn. Wel moet met de planning voldoende rekening worden gehouden met broedvogels.

5.8 Strategische milieu-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (tabel

5.1).

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 5.1: relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 t/m 7.20 van de wet van toepassing is.

De beoogde ontwikkeling valt niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt (kolom 2). De aard en omvang van het beoogde initiatief is zeer beperkt t.o.v. de richtwaarden van het Besluit m.e.r.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld (Bijlage 6) en ingediend bij het bevoegd gezag. Uitkomst van de aanmeldnotitie is dat belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu niet te verwachten zijn (zie tevens de in deze toelichting beschreven milieu-aspecten). Het bevoegd gezag zal hierover een besluit nemen.

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 de in de regels opgenomen maten voor de bouwhoogte, inhoud en ondergeschikte bouwdelen van een bouwwerk moeten worden gemeten.

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Flexibiliteitsregels

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

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

- *Straat- en bebouwingsbeeld*
Bepaalde buurten en straten ontleen hun kwaliteit aan het ruimtelijk beeld, een ruimtelijke samenhang, bijvoorbeeld verspringende rooilijnen, dwarskappen. Nieuwe bebouwing en uitbreiding van bestaande bebouwing mag geen aantasting vormen van dit karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld, maar moet daarin passen.
- *Verkeersveiligheid*
Gedacht wordt hier bijvoorbeeld aan de noodzaak tot het vrijhouden van zichthoeken.
- *Sociale veiligheid*
Het betreft hier het voorkomen van sociaal onveilige plekken, zoals smalle onoverzichtelijke plekken in het (semi) openbaar gebied. Ook het voorkomen van bijvoorbeeld situaties waarbij de (semi) openbare ruimte aan beide zijden wordt begrensd c.q. begeleid door lange blinde gevels of muren.
- *Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken*
Het gaat hier om het criterium dat een uitbreiding van bebouwing geen onevenredige aantasting mag vormen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken. Hier spelen bijvoorbeeld aspecten als uitzicht, lichttoetreding en bezonning van tuinen een rol.

6.2.2 wonen

Binnen de bestemmingen 'Wonen' is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Dit bouwvlak omvat het hoofdgebouw inclusief galerijen, balkons en noodtrappen. Voor de woningen is in de regels een maximale bouwhoogte van 7 meter aangegeven.

6.2.3 groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen, en waterpartijen en waterlopen die van lokaal belang zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' worden 'groene' parkeervoorzieningen (grasbetontegels) beoogd. Binnen de bestemming 'Groen' zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

6.2.4 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' omvat de buurt- en erfonsluitingswegen met de daaraan of daarlangs gelegen paden, woonstraten, parkeervoorzieningen, groen- en waterelementen. Deze wegen zijn uitsluitend van belang voor het buurtverkeer. De bestemming biedt ruimte voor nutsvoorzieningen met een beperkte omvang.

6.3 Algemene regels

6.3.1 Antidubbeltelregel

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

6.3.2 Algemene afwijkingsregels

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

6.4 Overige regels

In dit artikel zijn de algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen over parkeernormen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

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

6.5.2 Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

7.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

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

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

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

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, is voorgenomen zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De grond waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is eigendom van de gemeente. De kosten die samenhangen met de ontwikkelingen aan het Plataanhout in Rokkeveen, komen deels voor risico en rekening van de gemeente Zoetermeer en deels voor rekening van de partij(en) waaraan de grond wordt uitgegeven. Voor zover het de gemeentelijke grondexploitatie betreft worden de kosten gedekt uit de grondexploitatie Plataanhout. Over de uitgifte en ontwikkeling van starters- en seniorenwoningen wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en De Goede Woning. In deze overeenkomst worden wederzijdse verplichtingen vastgelegd.

De financiële haalbaarheidsstudie en de grondexploitatie Plataanhout zijn vertrouwelijk. Deze informatie geeft namelijk inzicht in alle kosten en opbrengsten. Door de grondinkomsten en de bijpassing van het tekort op het project uit het Reserve Investerings Fonds (RIF) is het plan financieel uitvoerbaar. Door de verkoop van bouwrijpe grond is het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad besloten om voor een viertal locaties, waaronder 'Plataanhout', de haalbaarheid voor starterswoningen te laten onderzoeken door de gemeente en woningcorporatie De Goede Woning.

Over de haalbaarheid van starterswoningen aan het Plataanhout hebben vanaf september 2015, in overeenstemming met de Samenpraakverordening gemeente Zoetermeer, een viertal samenspraakbijeenkomsten met omwonenden plaatsgevonden. Daarbij werd steeds duidelijk dat de buurtbewoners bezwaar hadden tegen: bebouwing in het algemeen, sociale

woningen en jongeren woningen in het bijzonder.

De raad heeft op 28 november 2016 een procesvoorstel goedgekeurd over de vervolgstappen in de samenspraak tussen de omwonenden en De Goede Woning, onder regie van de gemeente. Over de invulling hiervan is vanaf december 2016 overleg geweest met een afvaardiging van omwonenden. Ook hebben omwonenden begin april 2017 een bezoek gebracht aan diverse wooncomplexen voor starters van De Goede Woning.

Op 20 april 2017 vond een derde bijeenkomst plaats, waar de mogelijke samenstelling van toekomstige bewoners van het complex (doelgroepen) en de toewijzingsregels zijn besproken. Vertegenwoordigers van de gemeente en De Goede Woning waren aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van informatie. Tot slot konden bewoners individueel in een enquête hun voorkeur aangeven voor de doelgroepen die in deze sociale woningen kunnen komen wonen. De inbreng is door het college meegenomen in de afwegingen voor de besluitvorming.

Op 29 augustus 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de geplande 27 woningen aan het Plataanhout te laten bouwen voor de doelgroepen jongere starters en 55+ers, volgens een mix van ongeveer 50/50.

Op 14 december 2017 en 6 maart 2018 vonden twee bewonersbijeenkomsten plaats over het bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 mei 2018 ingestemd met het eindverslag samenspraak en het inrichtingsontwerp van het openbaar gebied voor de woningbouwlocatie Plataanhout. Het eindverslag samenspraak is op 17 mei 2018 naar de raad gestuurd, waarmee het samenspraaktraject is afgerond.

Bestuurlijk vooroverleg

Het concept ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties.

Ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd van... t/m ...

Wel/geen zienwijzen.....

Nota Zienswijzen is opgenomen als Bijlage.... bij deze toelichting.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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

Voor de handhaving is een prioritering ingevoerd. Daarbij zijn weegfactoren benoemd op basis waarvan de onderwerpen die het 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 met ingang van 13 september 2004 onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. De Wet op de economisch delicten biedt verder de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

