



Gemeente Zoetermeer



Bestemmingsplan “2e Partiële herziening Palenstein,
Winkelcentrum Croesinckplein e.o.”



Aanmeldnotitie



19 mei 2020

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	4
4. Conclusie.....	5
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling.....	6

1. Inleiding

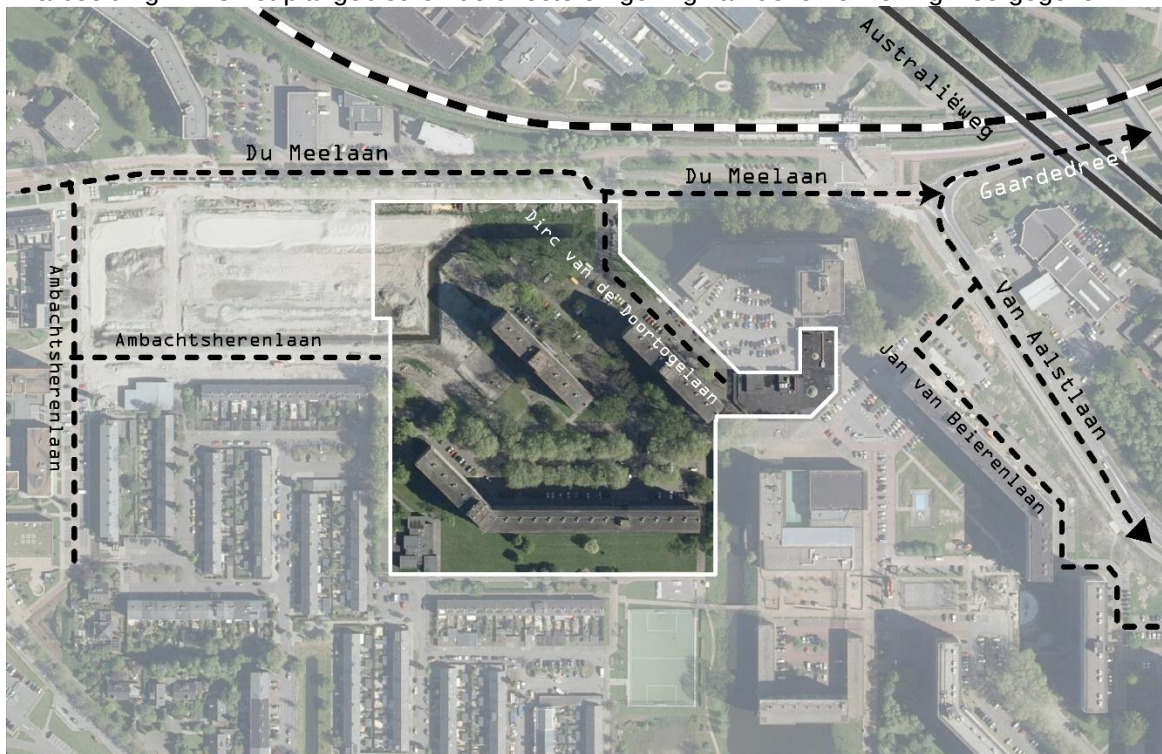
De wijk Palenstein in Zoetermeer wordt de komende jaren flink vernieuwd. In het centrale deel van de wijk is voorzien in de sloop van (een deel van) de bestaande woningvoorraad en verschillende andere functies. De noodzaak van de herstructurering ligt in de leefbaarheid van de wijk. Daarnaast is de bestaande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

In de huidige situatie is vooral sprake van hoogbouw. Door herstructurering krijgt de wijk een andere opzet en is meer ruimte voor laagbouw en zal sprake zijn van een grotere mix van woningtypes. Palenstein krijgt een parkachtige uitstraling met ruimte voor groen en water.

In 2013 is voorgesorteerd op deze herstructurering door het opstellen van het bestemmingsplan 'Palenstein'. Dit bestemmingsplan ziet toe op de gehele wijk Palenstein. Vervolgens is het bestemmingsplan voor een deel van het plangebied, het gebied rondom het Winkelcentrum Croesinckplein, herzien.

In het vigerende bestemmingsplan 'Palenstein' zijn ter plaatse van het plangebied 236 woningen toegestaan. In de feitelijke situatie zijn in het plangebied veel meer woningen in het plangebied gelegen dan op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan. Uit de huidige verkavelingsstudies voor de diverse woongebieden blijkt dat dit maximale aantal woningen, in het vigerende bestemmingsplan, niet toereikend is en dat in dit gebied meer woningen mogelijk gemaakt dienen te worden. In het totaal worden 323 woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn er minder dan in de feitelijke situatie aanwezig zijn. Om hierin te kunnen voorzien wordt een 2^e herziening van het bestemmingsplan 'Palenstein' opgesteld.

In afbeelding 1.1 is het plangebied en de directe omgeving van deze herziening weergegeven.



Afbeelding 1.1: planlocatie '2^e herziening Palenstein'

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Deze omvang van een ontwikkeling staat beschreven in het Besluit m.e.r. in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde'.

Voor de '2^e Herziening Palenstein' is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan voorziet de '2^e Herziening Palenstein' in het ophogen van het maximaal aantal woningen 236 naar 323 woningen. Met deze herziening wordt voorzien in de realisatie van 87 extra woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan was het reeds mogelijk om af te wijken tot 259 woningen. Ten opzichte van de feitelijke situatie neemt het aantal woningen af.

Met deze 87 woningen blijft het project qua omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt in feite niet voorzien in een nieuw ruimtebeslag. De extra woningen worden gerealiseerd binnen de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Gemengd – 1' waar de overige woningen ook zijn voorzien. Daarmee blijft het oppervlak van de ontwikkeling ruim onder de 100 hectare.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft het realiseren van 87 extra woningen. Daarmee blijft de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Qua omvang blijft het plangebied ook ruim onder de 100 hectare.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied is gelegen in de wijk Palenstein in het centrum van Zoetermeer. Het project voorziet in de sloop van bestaande woningbouw en de realisatie van nieuwe woningen in diverse segmenten en typologieën. Daarnaast worden bij de wijkvernieuwing de openbare ruimte en de voorzieningen verbeterd.

Op circa 6,2 is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (De Wilck, niet stikstofgevoelig) gelegen. Het plangebied betreft geen archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied.

3. Samenhang met andere activiteiten

Voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van de herstructurering van de wijk Palenstein. Voorliggend plangebied behelst één van de deelplannen van de herontwikkeling.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

De toetsing aan de selectiecriteria in lijn met bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG (zie Bijlage I) maakt duidelijk dat sprake is van nadelige effecten op het milieu maar dat die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk maken.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld en waar compensatie gevraagd is zal worden gecompenseerd. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een m.e.r.-beoordeling in deze niet noodzakelijk is.

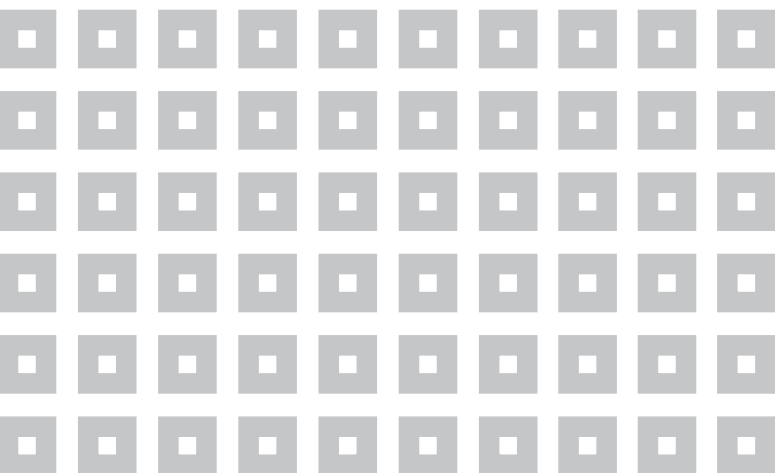
Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	±	±	Uit zowel de archeologische beleidskaart van de gemeente als het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde kent. Er worden dan ook geen waarden aangetast.
Bedrijven en milieuzonering	+	+	Voorgenomen herziening voorziet niet in een drastische wijziging van de programmatische invulling van de vigerende bestemming. Daarnaast worden de grenzen van de vigerende bestemming ook niet gewijzigd. In het kader van het moederplan is het aspect bedrijven en milieuzonering reeds afgewogen. In dat bestemmingsplan is geconcludeerd dat geen nadelige effecten ontstaan. Voorgenomen herziening zal dan ook geen belemmeringen opleveren.
Bodem	±	±	Voorgenomen herziening maakt geen gevoeligere functie mogelijk. De bodemkwaliteit wordt dan ook geschikt geacht voor de toekomstige functie.
Bezonning	+	+	De herziening voorziet slechts in een beperkte verruiming van de bouwhoogte. Deze verruiming leidt niet tot een significante effect op de bezonning ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	±	±	Het plangebied of de directe omgeving herbergen geen cultuurhistorische waarden. Bij ontwikkeling worden dan ook geen waarden aangetast.
Duurzaamheid	±	+	De woningen worden conform de laatste duurzaamheidseisen ontwikkeld. Ten opzichte van de huidige, verouderde woningvoorraad wordt hier voorzien in een kwaliteitsslag.
Ecologie	+	±	De verwachting is dat door de ontwikkeling, gezien de afstand (minstens tot 6,4 kilometer), geen Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland wordt aangetast. Dit zal in het kader van het bestemmingsplan nader worden onderzocht middels een AERIUS-berekening. Uit eerder uitgevoerd onderzoek is gebleken dat bij de voorziene ingrepen tijdelijke zomer- en paarverblijfsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis verloren gaan. In het kader van de benodigde ontheffing is door Bureau Stadsnatuur een activiteitenplan opgesteld. In dit activiteitenplan wordt nader toegelicht op welke wijze de door de

			Wet natuurbescherming beschermde soorten effecten kunnen ondervinden van de handelingen waarvoor ontheffing wordt aangevraagd en welke maatregelen worden getroffen om nadelige effecten te mitigeren of te compenseren.
Energie	±	+	Het naleven van duurzaamheidsprincipes zal zijn invloed hebben op de energiebalans. De woningen zullen gasloos worden gerealiseerd. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige woningvoorraad.
Externe veiligheid	±	±	Het aantal woningen in het plangebied neemt af ten opzichte van de feitelijke, bestaande situatie. In de toekomstige situatie zullen minder woningen in het plangebied gerealiseerd zijn dan nu het geval is. Op het gebied van externe veiligheid worden dan ook geen nadelige gevolgen verwacht.
Geluid	±	±	Omdat het aantal woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan toeneemt, zal ook het aantal geluidgevoelige objecten in het plangebied toenemen. Feitelijk is dit, gezien het huidige aantal woningen niet het geval. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor de toegestane woningen reeds hogere waarden verleend. In de toekomstige situatie worden meer woningen gerealiseerd waardoor mogelijk voor meer woningen hogere waarden benodigd zijn. De toekomstige woningen worden echter niet buiten de huidige bestemmingsgrenzen gerealiseerd en kennen slechts een beperkte afwijkende bouwhoogte. De verwachting is dan ook niet dat de geluidsbelasting op de toekomstige woningen zodanig zal toenemen dat woningbouw niet mogelijk is of dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel dient voldaan te worden aan het hogere waardenbeleid van de gemeente.
Groen	++	+	Momenteel kent het plangebied een relatief groene inrichting met verschillende bomenrijen. In de toekomstige situatie zal het groen op een andere manier worden vormgegeven. Centraal in het plangebied wordt een groenblauwe structuur aangelegd. Op deze manier krijgt groen ook in de toekomstige situatie een plek.
Landschap	±	±	Het gebied kent in de huidige situatie geen belangrijke (historische) landschappelijke waarden of kenmerken. Bij de ontwikkeling worden dan ook geen landschappelijke waarden geschaad.
Luchtkwaliteit	++	++	Ontwikkeling is, door de omvang, als 'Niet In Betekenende Mate' aan te merken. De luchtkwaliteit zal als gevolg van de ontwikkeling niet significant afnemen.
Mobiliteit	±	±	Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal woningen in dit wijkdeel af. Ten opzichte van

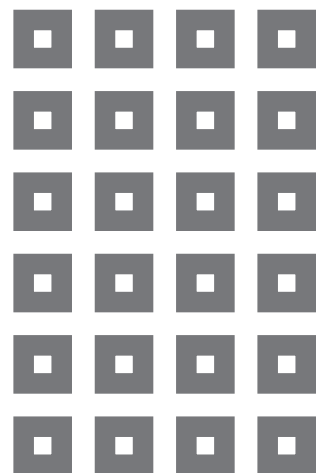
			de vigerende planologische situatie worden meer woningen mogelijk gemaakt dan is toegestaan. Er worden meer woningen gesloopt dan gebouwd. De woningen worden echter wel in een ander segment gerealiseerd. Deze factoren resulteren erin dat de verkeersaantrekkende werking niet significant zal toenemen en problemen zal veroorzaken. In het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt voorzien in de openbare ruimte. Op het gebied van parkeren zijn dan ook geen problemen te verwachten.
Ruimtelijke kwaliteit	±	+	Momenteel is sprake van veel hoogbouw. Met voorgenomen ontwikkeling krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls en krijgt het een ander karakter. Het gebied krijgt meer laagbouw en een sterkere mix van verschillende functies. Hierdoor zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.
Water	+	±	Het gebied is momenteel deels bebouwd en voor een aanzienlijk deel als groen gebied ingericht. De voorziene woningbouw wordt lager uitgevoerd en kent daardoor een groter ruimtebeslag. Het verhard oppervlak zal als gevolg van de ontwikkeling toenemen. In de toekomstige situatie is voorzien in een groenblauwe dooradering van het gebied. De benodigde watercompensatie zal (voor een deel) in deze parkachtige omgeving worden gerealiseerd.

Tabel 1: afwegingskader milieuaspecten



KuiperCompagnons

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



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69