

RAPPORT

Toelichting Seghwaert 2006 - Vaartdreef

Wijzigingsplan

Referentie: BJ1680-RHD-170524-0001

Status: Definitief/1

Datum: 11 juni 2024

Projectgerelateerd

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

George Hintzenweg 85
3068 AX Rotterdam
Netherlands
Mobility & Infrastructure

+31 88 348 90 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Toelichting Seghwaert 2006 - Vaartdreef

Sub titel: Wijzigingsplan
Referentie: BJ1680-RHD-170524-0001
Uw kenmerk
Status: Definitief/1
Datum: 11 juni 2024
Projectnaam: Seghwaert 2006 - Vaartdreef
Projectnummer: BJ1680
Auteur(s): ML

Opgesteld door: [Click here to enter text.](#)

Gecontroleerd door: RB

Datum:

Goedgekeurd door:

Datum:

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Ontwikkelingen	4
2.3	Verkeer	7
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie Zoetermeer 2040	17
3.3.2	Woonvisie Zoetermeer	19
3.3.3	Woonzorgvisie Zoetermeer	19
3.3.4	Welstandsnota Zoetermeer	20
3.3.5	Woningbouwprogramma Zoetermeer	21
3.3.6	Parkeerbeleid Zoetermeer	22
3.3.7	Programma Duurzaam & Groen Zoetermeer	23
3.3.8	Groenkaart Zoetermeer	24
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	25
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.4	Geluidhinder	28
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Bodemkwaliteit	33
4.7	Ecologie	34
4.8	Water	36
4.8.1	Beleidsanalyse water	37
4.8.2	Plangebied	38

5	Juridische planopzet	40
5.1.1	Inleiding	40
5.1.2	Toetsing aan de voorwaarden uit het wijzigingsbeleid	40
5.1.3	Opzet wijzigingsplan	41
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vaartdreef te Zoetermeer liggen twee gebouwen met daarin woningen en een verzorgingshuis. Het voornemen is om deze gebouwen te renoveren en transformeren en om daarnaast circa 45 nieuwe woningen te bouwen in een nieuw, derde, bouwvolume.

Binnen het nieuwe programma komt ruimte voor zelfstandig wonen voor verschillende doelgroepen, kleine en grote gezinnen, jong en oud. Het programma biedt ook ruimte voor ondersteunende zorg en begeleiding van zelfstandig wonende bewoners, maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen voor zowel de bewoners uit het plangebied als voor de wijkbewoners. De precieze invulling van de maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen is nog niet bepaald, maar gedacht wordt aan onder meer ontmoetingsruimten en een dag- en doecentrum voor kwetsbare bewoners en ouderen. In de maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen wordt ook ruimte geboden voor kleinschalige activiteiten zoals creatieve cursussen (bijv. handvaardigheid, houtbewerking, schilderen, tekenen, borduren, fietsreparatie, tuinieren), cursussen ter bevordering van de gezondheid (bijv. sportlessen, dieetcursus, kookcursus) en activiteiten die zorgen voor ontmoeting, gezelschap, recreatie en kennisdeling (bijv. lees-, kaart-, zang- of wandelclub, computercursus). De activiteiten zijn gericht op het vergroten van maatschappelijke participatie en zelfredzaamheid en het realiseren van een prettige woonomgeving voor- en door bewoners en gebruikers van het plangebied of de wijk. Deze activiteiten passen binnen die van een buurt- en clubhuis en persoonlijke dienstverlening n.e.g. (niet eerder genoemd), zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorend bij de planregels.

In de huidige situatie bevindt zich op deze locatie een woonzorgcomplex binnen de maatschappelijke bestemming.

Binnen de vigerende bestemmingen uit het bestemmingsplan Seghwaert 2006 (vastgesteld d.d. 1 juni 2009) is de ontwikkeling niet toegestaan. Echter, in artikel 9 lid 5.2 van het betreffende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen om ter plaatse van de planlocatie het gebied herin te richten voor onder meer wonen. De bijbehorende voorwaarden worden later in dit plan uiteengezet en getoetst.

De toelichting, planregels en (milieu)onderzoeken behorende bij het wijzigingsplan zijn gebaseerd op het maximale programma dat met dit wijzigingsplan wordt toegestaan. Ten aanzien van het maximale programma, het worst-case scenario, is onderbouwd dat het niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, zodat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de inrichting van de buitenruimte is een inrichtingsplan in de maak, waarin zo goed mogelijk aansluiting wordt gezocht bij alle belangen. De daadwerkelijke realisatie van de ontwikkelingen blijft te allen tijde binnen het worst-case scenario dat dit wijzigingsplan mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt net ten noordoosten van het centrum van Zoetermeer. Tussen de Vaartdreef en de Australiëweg in, zoals weergegeven in figuur 1.

In de huidige situatie bevindt zich op deze locatie een woon-zorgcomplex binnen de maatschappelijke bestemming.



Figuur 1 planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter hoogte van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Seghwaert 2006 (vastgesteld d.d. 1 juni 2009). In dit bestemmingsplan kent het plangebied momenteel de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Water' en 'Groen – Stadsniveau' met de dubbelbestemming 'Leidingen' en de aanduiding 'Straalpad'. Zie hiervoor de uitsnede van het vigerend bestemmingsplan in figuur 2.

Binnen de aangegeven bestemmingen zijn reguliere woningen niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Voor de gehele planlocatie is echter in artikel 9 lid 5.2 ('t Seghe Waert) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op de voor 'Leidingen' aangewezen gronden zullen geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd. Het straalpad is inmiddels niet meer van toepassing.



Figuur 2 Uitsnede planlocatie in vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting worden de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied nader beschreven. Ook de verkeerssituatie komt hier aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 betreft de toetsing aan de omgevingsaspecten die voor het plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt beschreven wat de juridische opzet van het wijzigingsplan is en tot slot geeft hoofdstuk 6 een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Vaartdreef te Zoetermeer en in het gebied liggen een verzorgingshuis en een appartementengebouw. Daaromheen liggen voornamelijk woningen in een groene omgeving. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Vaartdreef naar de Australiëweg, onderdeel van de gemeentelijke hoofdstructuur. Aan de overzijde van de Australiëweg bevinden zich enkele sportvelden, onderwijsinstellingen en andere maatschappelijke voorzieningen. Tramhalte Palenstein en het centrum van Zoetermeer zijn gelegen op circa 10 min lopen.

2.2 Ontwikkelingen

Programma

Het totale programma binnen het plangebied bestaat uit renovatie, transformatie en nieuwbouw. Het programma is onderverdeeld in deelprojecten 1, 2 en 3 zoals weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 Overzicht van het planvoornemen gezien vanuit de Vaartdreef richting de Australiëweg (Nb. de inrichting van de buitenruimte is indicatief weergegeven in deze figuur)

Voor deelproject 1 is op 11 april 2022 een, inmiddels onherroepelijke, vergunning verleend. Dit betreft:

- Het renoveren van vijftig bestaande woningen
- Inpandig uitbreiden van vijf woningen door verbouw
- Het plaatsen van een opbouw met vijf woningen

Dit deelproject is eind 2023 opgeleverd en in gebruik genomen. Deelproject 1 maakt desondanks onderdeel uit van onderhavig wijzigingsplan, zodat voor de complete ontwikkellocatie een actueel juridisch-planologisch kader ontstaat.

Projectgerelateerd

Deelproject 2 bestaat uit de transformatie van - en het plaatsen van een dakopbouw (optoppen) met woningen op het bestaande verzorgingshuis naar maximaal 129 woningen, voor verschillende doelgroepen en typen huishoudens. Alle woningen worden zelfstandig verhuurd aan de verschillende doelgroepen. Een deel van de woningen wordt via de seniorenmakelaar verhuurd aan oudere doorstromers en empty-nesters uit eengezinswoningen. Ook via de zorg- en welzijn-partners zullen woningen beschikbaar worden gesteld aan zelfredzame bewoners met een zorgvraag. Met de zorg- en welzijn-partners wordt samengewerkt en de zorg en begeleiding wordt desgewenst voor de bewoners in het plangebied gefaciliteerd. In het deelproject blijft 541 m² aan maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen voor zowel de bewoners van de drie deelprojecten als voor de wijkbewoners.

Deelproject 3 bestaat uit de realisatie van een nieuw appartementencomplex met 45 woningen. Dit gebouw kent een maximale bouwhoogte van 29 meter.

In het totaal gaat het om een totale ontwikkeling van maximaal 234 woningen en maximaal 541 m² aan maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen, voor een mix aan doelgroepen.

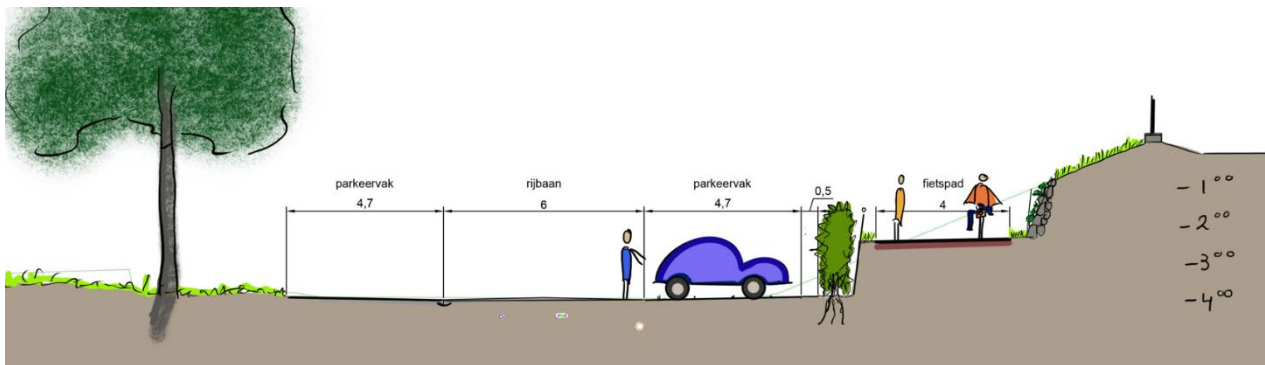
Ruimtelijke inpassing

De huidige bebouwing is gelegen in een groene omgeving. In de toekomstige situatie is het doel om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden en te versterken en om de inpassing dusdanig te realiseren dat een bijdrage geleverd wordt aan het bevorderen van de biodiversiteit in Zoetermeer. Daarnaast is het van belang dat er binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 (of diens rechtsopvolger). Voor een landschappelijke, groene en natuurinclusieve inpassing waarbij de belangen uit de *Visie Zoetermeer 2040* en de *Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019* worden meegenomen is een inrichtingsplan in ontwikkeling. Dit is een separaat traject, los van dit wijzigingsplan. De gemeente is met de ontwikkelaar overeengekomen dat het plangebied zal worden ingericht conform dit door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan, waarin recht wordt gedaan aan de belangen uit de genoemde gemeentelijke beleidsstukken. Onderstaande situatieschets beschrijft een invulling waar we naar streven.

Om het parkeren in te passen wordt in het inrichtingsplan in eerste instantie ingezet op intensivering van het aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw (zijde Vaartdreef). Hier ontstaat ruimte door bij deelproject 2 parallel aan de Vaartdreef aan 2 zijden langsparkeren te realiseren en door ter hoogte van deelproject 1 de 'rechtsaffer' van de Vaartdreef richting Australiëweg op te heffen (onderbouwing zie paragraaf 2.3). Dit resulteert in meer ruimte voor parkeren en groen. Bovendien komt hiermee het gebouw van deelproject 1 minder dicht op de wijkontsluitingsweg (Vaartdreef) te staan.

Uitgangspunt van het inrichtingsplan is daarnaast het op een logische wijze integreren van wandel- en fietsroutes in de omgeving, waaronder het Kangoeroepad. Om aan de achterzijde ruimte voor parkeren te kunnen realiseren zal het fietspad (Kangoeroepad) vanaf het oosten gestaag, vanuit het tunneltje onder de weg door, oplopen tot aan het niveau waarop het fietspad langs de Leidse Wallenwetering in het westen ligt. Door sneller, hoger in het talud het fietspad te plaatsen, ontstaat er onder aan het talud meer ruimte voor het op een natuurlijke wijze inpassen van de parkeerplaatsen. Het fietspad zou daardoor in het westen ongeveer 1 tot 1,5 meter hoger te liggen dan in de huidige situatie. Figuur 4 geeft dit principe weer. In de ruimte die ontstaat tussen het fietspad en de gebouwen kunnen vervolgens de parkeerplaatsen worden ingepast. Omdat de parkeerplaatsen integraal onderdeel zijn van de woonfunctie, volgt het ontwerp voor de parkeerplaatsen ook zoveel mogelijk de richting van de bebouwing. De parkeerplaatsen liggen in het ontwerp lager dan het fietspad, waardoor fietsers over de auto's heen kijken. Dit komt de beleving vanaf het fietspad ten goede. Om het groene karakter van dit gebied zoveel als mogelijk te behouden en in te zetten als natuurlijk decor voor zowel de bewoners als de gebruikers van de openbare fietsroute, wordt met het ontwerpen van de parkeerplaatsen zoveel mogelijk rekening gehouden

met de bestaande bomen. Een aantal bestaande bomen zijn relatief groot en fungeren aan de zuidwestzijde van het plangebied als vleermuizen geleidingsstructuur. De te kappen bomen worden in aantal gecompenseerd, waarbij de voorkeur uitgaat naar compensatie binnen het plangebied of in de directe nabijheid. Ook wordt onderzocht of het realiseren van groenparkeerplaatsen tot de mogelijkheden behoort.



Figuur 4 Dwarsdoorsnede verplaatsing Kangoeroepad

Aan de achterzijde van de gebouwen is ruimte voor particulier groen (achtertuintjes) en gemeenschappelijk groen. Zowel rondom de particuliere tuinen als de grotere semi-openbare binnentuinen kunnen gemengde hagen worden aangeplant. Dit ter bevordering van het natuurlijke groene karakter en ten gunste van de biodiversiteit. Bovendien kunnen de semi-openbare tuinen worden ingericht met planten die positief bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een vlindertuin (met inheemse planten en bloemen) met insectenhotel en het bieden van de mogelijkheid om bij een deel kruiden en groenten te telen. De inrichting en het beheer wordt samen met de (toekomstige) bewoners nader vormgegeven.

In de openbare ruimte wordt ingezet op het verbreden van het groensortiment, waaronder het realiseren van meer diversiteit in struweel, het aanplanten van (toekomstbestendige) nieuwe bomen en het realiseren van flauwere oevers (versterken nat-droog gradiënt) langs de bestaande vijver. Egels en andere soorten kunnen profiteren van het toepassen van bloem en vruchten dragende struwelen, waar ze van kunnen eten en waarin ze zich kunnen verschuilen. Van deze, bij voorkeur, inheemse plantensoorten profiteren ook insecten, die dan weer gegeten kunnen worden door vogels, zoals de gierzwaluw. Zo profiteren meerdere diersoorten van gevarieerde bloemrijke structuren wanneer die te vinden zijn in de gemeenschappelijke tuinen en de nat-droog gradiënt bij de vijver.

Stedenbouwkundige inpassing

Het planvoornemen ziet toe op het realiseren van een nieuw bouwvolume, naast de bestaande bebouwing. Dit moet aansluiten bij het huidige straat- en bebouwingsbeeld en de visie van de gemeente Zoetermeer. In paragraaf 3.3.4 van deze toelichting is uiteengezet hoe het plan in lijn is met de gemeentelijke welstandsnota en past bij het karakter van de wijk.

In het moederplan Seghwaert 2006 is beschreven dat 't Seghe Waert een bijzondere ligging heeft. In geval van nieuwe bebouwing dient deze naar de Australiëweg grootse stedelijkheid uit te stralen, terwijl tegelijkertijd aansluiting moet zijn in de kleinschaligheid van Seghwaert. Dit betekent dus hogere bebouwing aan de zijde van de Australiëweg en lagere bebouwing aan de Vaartdreef.

Het planvoornemen ziet toe op transformatie van huidige bebouwing, maar deels ook nieuwbouw. Deze nieuwbouw met een maximale bouwhoogte van 29 meter is gelegen richting de Australiëweg en het centrum en draagt daarmee bij aan de stedelijkheid waarnaar wordt gezocht. De bebouwing geprojecteerd

richting de wijk kent een lagere bouwhoogte, waardoor de overgang naar de kleinschaligheid van de wijk wordt gerealiseerd.

Het planvoornemen is in dit kader voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer. De Commissie is in de vergadering van 10 november 2023 akkoord gegaan met de voetprint en de hoogte van de nieuwbouw en de hoogte van de overige bebouwing. Geoordeeld is dat deze aspecten niet in strijd zijn met de Welstandsnota.

Verdere uitwerking en verfijning van overgangen, uiterlijk van bouwwerken, esthetiek, situering van balkons e.d. volgt in de verdere planuitwerking naar omgevingsvergunning. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan wederom getoetst aan de Welstandsnota op de hiervoor genoemde punten, ter beoordeling door de Stadsbouwmeester ondersteund door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bezonnning

Om het woon- en leefklimaat van omliggende bestaande woningen mede te beoordelen is een kwalitatieve bezonningsstudie uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 1. Onderzocht is hoeveel uur zon gemiddeld de bestaande woningen bereikt, gemeten op maatgevende momenten. Of het planvoornemen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft zonuren blijft garanderen is beschouwd aan de hand van de richtlijnen uit de algemeen geaccepteerde lichte TNO-norm. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die de zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht.

Uit de kwalitatieve bezonningsstudie blijkt dat alle bestaande woningen in de omgeving van het plangebied voldoende zon ontvangen om te kunnen spreken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woningen ontvangen meer dan twee uur bezonnning op de kortste dag van het jaar, 21 december, en voldoen daarmee aan de lichte TNO-norm.

2.3 Verkeer

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Verkeersgeneratie

Op basis van de voorziene ontwikkelingen is de maximale verkeersgeneratie bepaald in de toekomstige situatie, waarbij is uitgegaan van een maximale invulling van het programma en dus ook de maximale impact die het planvoornemen in theorie op de omgeving heeft. Dit is het zogeheten worst-case scenario dat moet voldoen aan alle beleidsnormen en wettelijke bepalingen.

Het worst-case scenario is bepaald aan de hand van CROW-kentallen, afkomstig uit publicatie 381. De gemeente Zoetermeer is in zijn geheel aangewezen als een zeer sterk stedelijk gebied. Binnen Zoetermeer wordt onderscheid gemaakt in diverse stedelijke zones. Het plangebied is conform de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 gelegen in zone B, een gebied in de schil van het centrum. De verkeersgeneratie is dan ook gebaseerd op de kentallen die behoren bij de voorziene functies binnen de CROW-classificering Schil centrum in zeer stedelijk gebied.

Voor de maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen is er geen expliciete CROW-functie beschikbaar. De CROW-functie die het meest overeenkomt is 'Wijkcentrum (klein)'. In het bepalen van de verkeersgeneratie is geen onderscheid gemaakt tussen licht verkeer en (middel)zwaar vrachtverkeer. Omdat de ontwikkeling woningen en voor een klein deel maatschappelijke en dienstverlenende

Projectgerelateerd

voorzieningen betreft, wordt een zeer beperkt aandeel vrachtverkeer verwacht. Dit betreffen bijvoorbeeld bezorgdiensten, verhuishuizen en het ledigen van restafval- en GFT containers. In het kader van een worst-case benadering is daarom uitgegaan van 5 ritten per weekdag door middelzwaar vrachtverkeer, en 2 ritten door zwaar vrachtverkeer.

Met de herontwikkeling komen de functies uit de huidige situatie te vervallen. Het verkeer dat in de huidige situatie wordt gegenereerd zit verwerkt in het huidige verkeersbeeld en wordt daarom in mindering gebracht op de 'nieuwe' verkeersgeneratie. Dit om inzicht te krijgen in de netto toename van het aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie bevindt zich op de planlocatie een woonzorgcomplex, bestaande uit een verzorgingshuis met 179 eenheden en oorspronkelijk 52 aanleunwoningen. Voor een verzorgingshuis zijn geen CROW-kentallen beschikbaar voor verkeersgeneratie. De doelgroep in een verzorgingshuis heeft over het algemeen geen eigen auto. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke parkeernorm, waar een norm geldt van 0,5 per wooneenheid waarvan 0,5 als aandeel bezoek. Als uitgangspunt is genomen dat elke woning in het verzorgingshuis 1x per dag bezoek krijgt, wat resulteert in 358 mvt/etm. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen een werkdag en een weekdag. Voor de aanleunwoningen zijn er wel CROW-kentallen beschikbaar. Uitgaande van de CROW-classificering 'Schil centrum' in zeer stedelijk gebied bedraagt de verkeersgeneratie als gevolg van de aanleunwoningen 62 mvt/etm op een weekdag en 70 mvt/etm per werkdag. Daarmee komt de maximale verkeersgeneratie in de huidige situatie uit op 420 mvt/etm per weekdag en 428 mvt/etm per werkdag.

Tabel 1 laat zien hoe de toekomstige verkeersgeneratie is opgebouwd.

Tabel 1: Toekomstige verkeersgeneratie (mvt/etm).

Functie nieuw	Functie CROW	BVO (m2)	Units	Kengetal	Verkeersgeneratie (weekdag)	Verkeersgeneratie (werkdag)
DP1: sociale huur	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. Sociale huur)		60	2,6	156	174
DP2: sociale huur	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. Sociale huur)		93	2,6	242	269
DP2: woningen <40m2 (bvo)	Kleine eenpersoonswoning (tiny house)		36	1,8	65	73
DP3: sociale huur	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. Sociale huur)		45	2,6	117	130
Maatschappelijk en dienstverlenende voorzieningen	Wijkcentrum (klein)	541		58,6 (per 100m2 bvo)	317	317
Totaal					897	963
Huidig					420	428
Toename verkeer					477	535

Verkeersafwikkeling

Of het extra autoverkeer kan worden afgewikkeld is vooral afhankelijk van het verkeersbeeld tijdens het drukste moment, doorgaans de ochtend- of avondspits op een werkdag. Op deze tijdstippen is de verkeersdrukte, en dus de kans op knelpunten het grootst. Voor het bepalen van de intensiteiten tijdens het drukste uur wordt gebruik gemaakt van een algemene vuistregel binnen de verkeerskunde: 10% van

Projectgerelateerd

de etmaalintensiteit rijdt tijdens het drukste uur. In de toekomstige situatie betekent dit circa 96 motorvoertuigen tijdens het drukste uur, oftewel 1,6 auto's per minuut.

Gezien de verkeersintensiteiten op de Vaartdreef en de Australiëweg, conform het verkeersmodel van de gemeente Zoetermeer, is geen hinder te verwachten als gevolg van de toename aan verkeer. De huidige verkeersintensiteiten uit het verkeersmodel van de gemeente Zoetermeer zijn weergegeven in figuur 5.

In stedelijke gebieden zijn gebruikelijk de kruispunten bepalend voor de afwikkelingskwaliteit van het netwerk. De afwikkelingskwaliteit van kruispunten is afhankelijk van de vormgeving en de verkeersregeling. Daarom is op 19 september 2023 een kruispunttelling uitgevoerd naar de huidige verkeersintensiteiten in de ochtend- en avondspits (zie bijlage 2). Deze telling heeft plaatsgevonden op de T-kruising van de Vaartdreef, ten oosten van het plangebied.

Het betreft een voorrangskruispunt en daarom is de capaciteit van het kruispunt berekend met de methode Harders. Hiermee wordt per voorrangsplichtige richting de restcapaciteit en gemiddelde wachttijd beoordeeld. De wachttijd wordt beoordeeld als acceptabel als die onder de 20 seconde blijft. Voor alle berekende situaties geldt dat op alle richtingen geen (0 sec) of bijna geen (<15 sec) wachttijd optreedt (zie verkeersanalyse in bijlage 3). De restcapaciteit laat nog een forse groei van de verkeersintensiteit toe, zelfs als deze door minimale ruimtelijke vormgeving verder beperkt wordt.



Figuur 5 Huidige verkeersintensiteiten op basis van gemeentelijk verkeersmodel op de Vaartdreef en de Australiëweg (mvt/etm).

Opheffen rechtsaffer Vaartdreef

De relatief lage verkeersintensiteiten zoals geconstateerd in het gemeentelijk verkeersmodel (figuur 5) en in de kruispunttelling (bijlage 2) staan het tevens toe om de rechtsaffer op de Vaartdreef t.h.v. deelproject 1 op te heffen. In het drukste uur van de ochtendspits zijn er 219 vervoersbewegingen waargenomen op de rechtsaffer. In het drukste uur van de avondspits zijn dit er 130.

Projectgerelateerd

De Harders berekening laat zien dat in de nieuwe situatie, exclusief de rechtsaffer, voor de ochtendspits een wachttijd van <15 seconden wordt voorzien en in de avondspits een wachttijd van 0 sec. Alle wachttijden onder de 20 seconde worden gezien als acceptabel. Daarmee is geconcludeerd dat het opheffen van de rechtsaffer niet zal leiden tot verkeersproblemen.

Door het opheffen van de rechtsaffer wordt ruimte voor zowel groen als parkeren gecreëerd en verbeterd de verkeersveiligheid. In de huidige situatie bestaat er namelijk voor het verkeer dat vanaf de Australiëweg komt het risico op afdekbaarrijdingen met verkeer dat op de Vaartdreef rechtdoor rijdt. Ook hoeven voetgangers en fietsers door het opheffen van de rechtsaffer bij het oversteekpunt nog maar één rijstrook over te steken naar de middenberm in plaats van twee.

Uitrit deelproject 1

Daarnaast komt het voor dat op de doorgaande weg wordt 'geparkeerd' voor halen en brengen voor nummer 117-219. Met het nieuwe ontwerp wordt dit -onveilige- gebruik van de doorgaande weg eveneens voorkomen. De taxi's en bezorgers kunnen namelijk over het terrein zelf rijden, parkeren en vervolgens invoegen op de versmalde Vaartdreef. Om het aantal conflictpunten op de Vaartdreef niet toe te laten nemen wordt de bestaande hoofdinrit versmald en ingericht als een inrit met éénrichting.

Parkeren

De parkeereis voor de voorgenomen ontwikkelingen wordt bepaald op basis van de *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019*. In deze nota staan de uitgangspunten beschreven om een juiste parkeerbalans op te stellen conform het beleid van de gemeente Zoetermeer. Het plangebied ligt zoals vermeld in zone B, een gebied in de schil van het centrum. Tabel 2 laat de parkeerbalans zien voor autoverkeer in de toekomstige situatie, uitgaande van een maximale invulling van het programma en op basis van de *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019*. In het belang van onder meer behouden van groen wordt gezocht naar de meest ideale invulling van het programma. Zo wordt in onderstaande parkeerbalans nog geen rekening gehouden met woningen met zorg, waarvoor een lagere parkeernorm geldt dan nu in de parkeerbalans is opgenomen en daarmee tot een lagere parkeerbehoefte zal leiden.

Tabel 2: Parkeerbalans autoverkeer toekomstige situatie op basis van *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019*

	#	norm bewoners	norm bezoek	p.p. bewoners	p.p. bezoek	p.p. totaal
dp1: sociale huur	60	0,6	0,2	36	12,0	
dp2: sociale huur	93	0,6	0,2	55,8	18,6	
dp2: woningen < 40m2 (bvo)	36	0,3	0,2	10,8	7,2	
dp3: sociale huur	45	0,6	0,2	27	9,0	
Wijkgebouw (541m2 bvo)	5,41	1,2	1,8	6,5	9,7	
parkeren nodig volgens norm				136,1	56,5	192,6

met aanwezigheidspercentages

werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
19,2	20,4	42,0	37,2	36,0	28,8	40,8	33,6
29,8	31,6	65,1	57,7	55,8	44,6	63,2	52,1
6,1	6,8	15,5	13,7	10,8	10,8	15,8	12,6
14,4	15,3	31,5	27,9	27,0	21,6	30,6	25,2
16,2	16,2	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
85,7	90,4	154,9	137,3	129,6	105,8	150,5	123,5

Aan de hand van de aanwezigheidspercentages conform de *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019* is de netto parkeerbehoefte bepaald op het maatgevende (drukste) moment. Alle parkeerplaatsen komen in aanmerking voor zogeheten dubbelgebruik. Wanneer binnen een ontwikkeling meerdere functies worden gebouwd, vallen de pieken in parkeerbehoefte van die functies niet altijd op hetzelfde moment. Bij de woningen is de behoefte aan parkeercapaciteit bijvoorbeeld vooral 's nachts, omdat bewoners dan thuis zijn. Bij de maatschappelijke en dienstverlenende functies is er juist overdag behoefte aan parkeercapaciteit aangezien er dan activiteiten zijn. Door het combineren van die functies kan parkeercapaciteit dubbel gebruikt worden, waardoor netto minder parkeerplaatsen nodig zijn dan de complete optelsom van de parkeerbehoeftes. Per functie geldt op basis van de *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019* een aanwezigheidspercentage per functie per moment (dagdeel) van de week. Hiermee wordt voor deze momenten de parkeerbehoefte per ontwikkeling berekend. Door middel van het opstellen van een parkeerbalans op basis van de aanwezigheidspercentages wordt een overzicht verkregen van de parkeerbehoefte inclusief uitwisselbaarheid door dubbelgebruik. De netto parkeerbehoefte volgens de *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019* komt uit op een totaal van 155 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie, uitgaande van een maximale invulling van het programma.

In paragraaf 2.2 is beschreven hoe de parkeerplekken kunnen worden ingepast in de ruimte. Ingezet zal worden op intensivering van het aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw (zijde Vaartdreef). Hier ontstaat ruimte door bij deelproject 2 parallel aan de Vaartdreef aan 2 zijden langsparkeren te realiseren en door ter hoogte van deelproject 1 de 'rechtsaffer' van de Vaartdreef richting Australiëweg op te heffen (onderbouwing zie paragraaf 2.3). Dit resulteert in meer ruimte voor parkeren en groen. Bovendien komt hiermee het gebouw van deelproject 1 minder dicht op de wijkontsluitingsweg (Vaartdreef) te staan.

Aan de achterzijde wordt ruimte voor parkeren gerealiseerd door het fietspad (Kangoeroepad), vanaf het oosten gestaag, vanuit het tunneltje onder de weg door, op te laten lopen tot aan het niveau waarop het fietspad langs de Leidse Wallenwetering in het westen ligt. Door sneller, hoger in het talud het fietspad te plaatsen, ontstaat er onder aan het talud meer ruimte voor het inpassen van de parkeerplaatsen. Het fietspad komt hierdoor in het westen ongeveer 1,5 meter hoger te liggen dan in de huidige situatie. In de ruimte die ontstaat tussen het fietspad en de gebouwen kunnen vervolgens de parkeerplaatsen ingepast.

Een mogelijke invulling van het benodigde aantal parkeerplaatsen conform de *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019* is weergegeven in figuur 6. Voor de landschappelijke, groene en natuurinclusieve inpassing wordt een inrichtingsplan opgesteld waarin ook de meest geschikte inpassing van de parkeerplaatsen nader wordt gespecificeerd. Figuur 6 laat alleen zien dat er ruimte is binnen het plangebied om te kunnen voldoen aan een worst-case scenario. Over een definitieve inpassing wordt besloten bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Figuur 6 Mogelijke inpassing van het worst case benodigd aantal parkeerplaatsen conform Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019

De gemeente Zoetermeer hecht veel waarde aan groen. Daarom wordt bij de definitieve inpassing van de parkeerplaatsen gekeken naar de opties om zoveel mogelijk ruimte te bieden aan groen en de kap van bomen ten gunste van parkeerplaatsen zoveel mogelijk te beperken. De belangen van voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor groen kunnen potentieel gecombineerd worden door het aanleggen van groenparkeerplaatsen bijvoorbeeld. In de planregels van dit wijzigingsplan wordt geborgd dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd door te voldoen aan de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Fietsparkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 gelden fietsparkeernormen voor de toekomstige functies. Bij het onderhavig voornemen zal gefaseerd in de nodige parkeerruimte worden voorzien middels deels individuele en deels gemeenschappelijke fietsenstallingen voor de bewoners. In de buitenruimte wordt voorzien in fietsparkeerplekken voor bezoekers.

3 Beleid

Omgevingswet

Het Wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef is als ontwerp ter inzage gelegd op 29 december 2023. Dit is vóór de datum dat de Omgevingswet in werking is getreden, te weten d.d. 1 januari 2024. Dit betekent dat nog altijd de procedure wordt gehanteerd conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sommige beleidsdocumenten zijn door de inwerkingtreding van de Omgevingswet wel komen te vervallen of zijn opgegaan in nieuwe beleidsdocumenten. De conclusies t.a.v. het beleid in relatie tot het planvoornemen zijn echter niet gewijzigd.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit is de Rijksvisie op de leefomgeving. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de vaststelling van de NOVI is haar voorganger (de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) vervallen.

In Nederland spelen meerdere urgente maatschappelijke opgaven die hun invloed hebben op ruimtelijke opgaven. Zowel lokaal, nationaal als wereldwijd. Voorbeelden hiervan zijn de energietransitie, klimaatverandering, circulaire economie, maar ook de woningbouwopgave. De nationale strategie om deze maatschappelijke opgaven voor de langere termijn te integreren bij ruimtelijke ontwikkelingen is vastgelegd in de NOVI.

De NOVI maakt onderscheidt in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet.

Plantoetsing

Met het realiseren van woningen wordt bijgedragen aan een oplossing voor de woningbehoefte die heerst binnen de gemeente Zoetermeer. Bij de inpassing van de woningen wordt ruimte geboden aan groenstructuren die het mentale welzijn bevordert en uitnodigt tot wandelen, wat de fysieke gezondheid ten goede komt. Tevens dragen de groenstructuren bij aan het tegengaan van hittestress en biedt het hemelwater de kans om op een natuurlijke wijze te worden afgevoerd. Middels extra waterberging en het bestaande oppervlaktewater wordt eveneens rekening gehouden met eventueel overvloedig hemelwater in de toekomst.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De inhoud van dit besluit is gebaseerd op de onderwerpen van het ruimtelijk beleid die door het Rijk in de NOVI zijn vastgesteld.

De Barro behelst onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Plantoetsing

Het planvoornemen heeft geen betrekking op bovenstaande rijksbelangen. Uit het Barro volgen daarom geen voorschriften voor de voorziene ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder. Een stedelijke ontwikkeling volgens het Bro betreft een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De motivering 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.

Plantoetsing

- **Stedelijke ontwikkeling**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving, waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende planvoornemen voorziet in meer woningen dan deze ondergrens en wordt daarom gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Het plan dient daarom getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'

- **Bestaand stedelijk gebied**

Het bestaande stedelijk gebied wordt volgens het Bro als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In het huidige plangebied ligt een verzorgingshuis en appartementengebouw omgeven door woningen. Het plangebied en de directe omgeving vallen daarmee onder de definitie van bestaand stedelijk gebied uit het Bro.

- **Onderbouwing behoefte planvoornemen**

Op landelijk en provinciaal niveau is er conform de NOVI (par. 3.1.1) en de Omgevingsvisie Zuid-Holland (par. 3.2.1) grote behoefte aan realisatie van voldoende betaalbare woningen.

Belangrijker nog is de behoefte binnen de gemeente Zoetermeer. Uit de "Woonvisie Zoetermeer – Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt" van de gemeente Zoetermeer blijkt dat er behoefte is aan

betaalbare woningen, omdat de woningbouw is achtergebleven in de periode van economische crisis 2009-2014. In de SWOT-analyse wordt gesproken over ruimte voor zo'n 2.000 nieuwe woningen en een tekortschietend woningaanbod voor Zoetermeerse jongeren en ouderen. Op basis van het woningbouwprogramma Zoetermeer, daterende uit 2017, geldt zelfs een behoefte aan 10.000-16.000 woningen. Vooral in het aanbod van sociale huurwoningen geldt een neerwaartse trend. Tevens wordt aangegeven dat een verouderde woningvoorraad en toenemende leefbaarheidsproblemen binnen Zoetermeer de stad minder aantrekkelijk maken voor bedrijven en huishoudens om zich te vestigen. Door kwalitatief goede nieuwbouwwoningen te realiseren binnen het betaalbare segment, sociale huur, kan daarom worden voorzien in de woningbehoefte binnen de gemeente Zoetermeer.

De “Woonzorgvisie Zoetermeer; Samen aan de slag” van september 2021 beschrijft de behoefte binnen de gemeente ten aanzien van een passend en gevarieerd aanbod aan zorgwoningen. De belangrijkste trend is dat veel zorgvragers langer zelfstandig blijven wonen. Er ontstaat volgens de woonzorgvisie van de gemeente Zoetermeer een toenemende vraag naar nieuwe woonvormen en (meer zelfstandige) woonzorglocaties met zorg en ondersteuning. Daarbij moet ook aandacht zijn voor de efficiënte zorgverlening gezien de tekorten op de arbeidsmarkt die alleen maar groter gaan worden.

Zoetermeer was een groeikern en heeft inwoners die tegelijkertijd en in dezelfde levensfase hiernaartoe zijn verhuisd. Hierdoor waren er lang relatief nog weinig ouderen met een zorgbehoefte, maar in korte tijd stijgt dit aantal sterker dan gemiddeld in Nederland. De stad vergrijst later, maar in een hoger tempo. Door deze versnelde dubbele vergrijzing neemt het aantal ouderen in de totale bevolkingsopbouw toe. Bovendien bereiken ouderen een steeds hogere leeftijd. Voor deze inwoners met een zorgvraag is er behoefte aan woningen die ingericht zijn op het kunnen bieden van de zorg, binnen een veilige en toegankelijke omgeving en in de nabijheid van servicecentra en ontmoetingsplekken.

Ook voor mensen met psychische kwetsbaarheid of een verstandelijke handicap is behoefte aan geschikte woonplekken/woonzorgconcepten in een geschikte leefomgeving met passende zorg. Volgens de woon-zorgvisie is dan ook behoefte aan locaties waar diverse woon-zorg concepten ontwikkeld kunnen worden.

Het plan sluit aan bij deze behoeften door het realiseren van woningen waar en de zorg op de locatie wordt gefaciliteerd en ruimte voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen beschikbaar is. Dit alles zal worden ingepast in een aantrekkelijke, groene omgeving, waarvoor een inrichtingsplan in ontwikkeling is. Hierdoor nodigt de omgeving uit tot beweging en ontmoeting, dat ten goede komt aan de mentale- en fysieke gezondheid van de bewoners.

Lokale prestatieafspraken

Het realiseren van woonzorg projecten is ook een van de vijf speerpunten van de lokale prestatieafspraken 2023-2027 tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. In de lokale prestatieafspraken is ook afgesproken dat de gemeente prioriteit geeft aan woningbouwinitiatieven met sociale huurwoningen. Bij de lokale prestatieafspraken is ook een allonge overeengekomen over de sociale nieuwbouw. Speerpunt daarin zijn ook de woningen voor empty-nesters.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland is geconsolideerd in werking getreden op 1 april 2023. In deze omgevingsvisie beschrijft de Provincie Zuid-Holland haar beleidskeuzes. In het kader van stedelijke ontwikkeling streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil het de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgezicht, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

1. Bouw naar behoefte;
2. Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
3. Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
4. Versterk de langzaam vervoersrelaties;
5. Bouw voldoende betaalbare woningen;
6. Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
7. Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling en klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;
8. Realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Uitgangspunt van de provincie is de Ladder voor Duurzame verstedelijking. De provincie streeft ernaar dat aanbod en vraag, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin met elkaar in overeenstemming zijn. Het voorzien in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang.

Plantoetsing

De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (par. 3.1.3) toont aan dat de realisatie van het planvoornemen voldoet aan een heersende behoefte van sociale huurwoningen binnen de gemeente Zoetermeer. Het planvoornemen wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, binnen loopafstand van metro- en bushaltes. Door binnen het plangebied waterberging en groenstructuren in te passen wordt ingespeeld op klimaatadaptatie en -mitigatie. Op al deze punten komt het overeen met de uitgangspunten van de provincie Zuid-Holland voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De vigerende omgevingsverordening is geconsolideerd in werking getreden op 1 april 2023.

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Voor dit wijzigingsplan zijn de volgende regels van belang:

- Ruimtelijke kwaliteit (art. 6.9)
- Stedelijke ontwikkeling (art. 6.10)
- Risico's van klimaatverandering (art. 6.27a)

Plantoetsing

Conform artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid. Het planvoornemen valt onder de categorie 'inpassen':

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

De woningen worden ingepast in een groene omgeving en te midden van andere woningen. De huidige infrastructuur wordt behouden en er zijn diverse OV-haltes in de nabijheid wat ten goede komt aan de mobiliteit van nieuwe bewoners. Daarnaast zullen de woningen voldoen aan het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer, zoals te lezen is in par. 3.3.4.

Conform artikel 6.10, lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland geldt dat een bestemmingsplan, of wijzigingsplan in dit geval, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is reeds gedaan in par. 3.1.3 van dit wijzigingsplan.

Middels het realiseren van de sociale huurwoningen binnen het planvoornemen wordt tevens voldaan aan artikel 6.10, lid 2 van de Omgevingsverordening Zuid Holland. Hierin staat namelijk benoemd dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen.

Conform artikel 6.27a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient in het wijzigingsplan rekening gehouden te worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Het planvoornemen wordt ingepast in een groene omgeving. Deze groenstructuren dragen bij aan het tegengaan van hittestress en biedt het hemelwater de kans om op een natuurlijke wijze te worden afgevoerd. Middels het realiseren van extra waterberging naast het bestaande oppervlaktewater wordt eveneens rekening gehouden met eventueel overvloedig (hemel)water in de toekomst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de Visie Zoetermeer 2040 vastgesteld. Dit is een langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. In de visie staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen, gericht op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en de vernieuwing van de economie.

Dit laat zich vertalen in de volgende drie ontwikkeldoelstellingen:

1. **Sturen op samenhang;**
Een integrale benadering van ontwikkelingen bezien vanuit de fysieke- en sociale leefomgeving, veiligheid en economie. Hiermee wordt getracht meer samenhang te creëren binnen de gemeente Zoetermeer.
2. **Sturen op diversiteit en kwaliteit;**
Ontwikkelingen moeten bijdragen aan meer kwaliteit en diversiteit binnen Zoetermeer, zowel sociaal, fysiek als economisch. De komende periode staat de versterking van de sociaaleconomische kracht van de stad centraal, zodat de samenleving beter in balans komt.
3. **Sturen op het bundelen van krachten;**

Gezamenlijk met de inwoners, ondernemers en organisaties zet Zoetermeer de stap van een planmatige stad naar een levendige en (veer)krachtige stad. Tevens wordt ingezet op samenwerking met de regio en andere new towns.

In de strategische agenda 2040 staan de programma's opgenomen waaraan de komende jaren wordt gewerkt. Met deze programma's wordt de visie stap voor stap tot uitvoering gebracht. In de beginjaren wil de gemeente Zoetermeer zich richten op het tegengaan van toename in sociaaleconomische verschillen tussen buurten en wijken. In de Omgevingsvisie 2040 zijn hiervoor de wijken Meerzicht, Buytenwegh en ook Seghwaert als meest urgent aangemerkt.

Gelijktijdig is er sprake van een grotere woningbehoefte. Niet alleen qua aantallen, maar ook aan woningen die zowel een versterking betekenen voor de bestaande stad als bijdragen aan de sociaaleconomische kracht van de samenleving.

Tevens wil de gemeente bestaande kwaliteiten versterken, waaronder de herwaardering van de groene omgeving, landschap en natuur. Zoetermeer is in de jaren zestig opgezet langs de lijnen van het ideaal van een nieuwe stad: een stad in het groen. De gemeente heeft de ambitie geformuleerd om in 2040 nog steeds onderscheidend te zijn in de regio als groene suburbane stad. De stad is dooraderd met een netwerk van groenzones, parken en water. Zij vormen een aansluitend geheel met de groengebieden die de stad omringen.

Plantoetsing

De nieuwe sociale huurwoningen bieden ruimte aan diverse doelgroepen binnen de samenleving. Dit draagt onder meer bij aan diversiteit binnen de gemeente Zoetermeer. Tevens bieden de sociale huurwoningen een uitkomst voor de grote behoefte aan dit soort woningen binnen de gemeente en het verkleinen van sociaaleconomische verschillen van de wijk Seghwaert met andere wijken binnen de gemeente Zoetermeer. Tezamen met de ruimte beschikbaar voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen draagt het programma bij aan een levendige, diverse stad.

Om niet alleen te voorzien in de behoefte aan woningen, maar ook de groenambities van de gemeente waar te maken is een inrichtingsplan voor de buitenruimte in ontwikkeling. Uitgangspunt is om, naast de permanente maatregelen voor verschillende soorten in de gevels van de gebouwen (bijv. kraam- zomer en winterverblijven voor vleermuizen en nestkasten voor de gierzwaluwen), die gebouwen zo goed mogelijk in een groene, landschappelijke en natuurinclusieve omgeving in te passen. Aan de achterzijde van de gebouwen is ruimte voor particulier groen (achtertuintjes) en gemeenschappelijk groen. Bovendien worden de semi-openbare tuinen ingericht met bomen en beplanting die positief bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een vlindertuin met inheemse planten en bloemen en insectenhotel en het bieden van de mogelijkheid om bij een deel kruiden en groenten te telen. In de openbare ruimte wordt ingezet op het verbreden van het groensortiment, waaronder het realiseren van meer diversiteit in struweel, het aanplanten van (toekomstbestendige) nieuwe bomen en het realiseren van flauwere oevers (versterken nat-droog gradiënt) langs de bestaande vijver. Dit zal positief bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Het planvoornemen ligt binnen de categorieën 'Stadsgroen' en 'Wijk- en buurtgroen' uit de Groenkaart van Zoetermeer. Belangrijk hierin is de geboden groencompensatie binnen het plangebied. Voor de ontwikkelingen worden daarom de te kappen bomen in aantallen gecompenseerd.

Door middels het inrichtingsplan zorg te dragen voor een groene, landschappelijke en natuurinclusieve inpassing vindt het planvoornemen aansluiting bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040.

3.3.2 Woonvisie Zoetermeer

In juni 2015 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer een nieuwe woonvisie voor de stad vastgesteld. De woonvisie 'Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vormt het beleidskader van de gemeente voor het wonen in Zoetermeer. Op hoofdlijnen blijven de keuzes uit de woonvisie van 2009 gehandhaafd.

Niettemin heeft met name de crisis op de woningmarkt gevraagd om een actualisatie van het woonbeleid.

Binnen de woonvisie staan 6 ambities centraal:

1. Duurzaam bouwen en renoveren;
2. Betaalbare woningen voor iedereen;
3. Extra woonruimte voor jongeren en studenten;
4. Zoetermeer levensloopbestendig maken;
5. Prettige en gewilde woonwijken;
6. Consumentgericht bouwen.

Plantoetsing

Met het realiseren van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in een heersende behoefte binnen de gemeente Zoetermeer. De sociale huurwoningen bieden ruimte aan jongeren, ouderen en lagere inkomens waardoor het inspeelt op de wens om betaalbare woningen voor iedereen te realiseren. De inpassing in de groene omgeving, dichtbij het centrum en OV-haltes maakt het tot een aantrekkelijke plek om te wonen.

3.3.3 Woonzorgvisie Zoetermeer

In de Woonzorgvisie Zoetermeer 'Samen aan de slag' (september 2021) beschrijft de gemeente de plannen om ervoor te zorgen dat Zoetermeer een stad is en blijft voor iedereen. Ook voor hen die zorgbehoevend zijn. De ambitie is om de inwoners van Zoetermeer zo lang mogelijk een zinvol, vitaal en gelukkig leven te kunnen bieden. Een passend en gevarieerd woningaanbod die voorziet in de woonwensen en -behoeften van zorgbehoevenden is hierin essentieel. Niet alleen in huis, maar ook daarbuiten moet sprake zijn van een veilige en toegankelijke woonomgeving.

De laatste jaren zijn er diverse ontwikkelingen te benoemen, waardoor de woonbehoefte en zorgvraag van ouderen en andere (kwetsbare) doelgroepen zijn veranderd. Tegelijkertijd zijn er veranderingen geweest op het gebied van financiering van zorg en het aanbod van zorg.

Onder meer door vergrijzing neemt het aantal zorgvragers toe en de zorgvragers blijven langer zelfstandig wonen. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar nieuwe woonvormen en (meer zelfstandige) woonzorglocaties met zorg en ondersteuning. Dit is nog belangrijker geworden doordat er nauwelijks nog nieuwe verpleeghuizen bij gaan komen volgens het rijksbeleid.

In de woonzorgvisie Zoetermeer staan de volgende concepten centraal:

1. **Zorgaanbod op maat;**
Voor mensen die langer of weer thuis wonen, is er zorg en hulp op maat die het zelfstandig wonen ondersteunt. Servicecentra zijn op een gemakkelijk bereikbare afstand aanwezig. Nieuwe woonzorgconcepten vullen het gat tussen zorg aan huis en verpleeghuiszorg, als alternatieven voor de bejaardentehuizen. Een voorbeeld hiervan zijn aanleunwoningen.
2. **Meedoen in de wijk;**
Wijken moeten uitnodigend zijn voor participatie, ontmoeting en ontplooiing. Een veilige en toegankelijke omgeving waar inwoners elkaar ondersteunen en mee kunnen doen in de maatschappij, zoals zij dat willen. De wijk moet uitnodigen tot het verbeteren van het welzijn. Concreet is hierbij behoefte aan maatschappelijke voorzieningen waar mensen samen kunnen komen. Deze voorzieningen moeten makkelijk toegankelijk zijn, zodat bereikbaarheid geen belemmering vormt.
3. **Passend en gevarieerd woningaanbod;**

Een aanbod van diverse woonvormen en verschillende woningtypen die zorgbehoevenden de optie biedt om langer thuis te blijven wonen in een omgeving die ruimte blijft bieden voor sociale contacten. Zoetermeer zet daarom onder meer in op het beschikbaar stellen van passende (betaalbare) woningen en woonvormen. Om de doorstroom te stimuleren is vraag naar kleinere woningen met betaalbare huur- en koopprijzen. Tevens wordt binnen bestaande wijken gezocht naar mogelijkheden om te verdichten.

4. **Samen aan de slag;**

De gemeente Zoetermeer streeft naar samenwerking met partijen die actief zijn in het woon-, welzijns- en zorgdomein om woonzorgopgave aan te pakken. De gemeente brengt deze partijen bijeen vanuit hun regierol.

Plantoetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod binnen bestaand stedelijk gebied. De sociale huurwoningen die zijn voorzien, waarin de zorg op de locatie wordt gefaciliteerd en ruimte voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen beschikbaar is, sluit aan op de plannen van de gemeente om te ondersteunen in de woonzorgvraag en doorstroming te stimuleren. Het programma zal worden ingepast in een aantrekkelijke, groene omgeving, waarvoor een inrichtingsplan in ontwikkeling is. Hierdoor nodigt de omgeving uit tot beweging en ontmoeting, dat ten goede komt aan de mentale- en fysieke gezondheid van de bewoners. De realisatie van beschutte en geclusterde woonvormen vullen, zoals in de woonzorgvisie is aangegeven, het gat tussen zorg aan huis en verpleeghuiszorg, als alternatief voor de voormalige bejaardentehuizen. Ook ontstaat er een uitbreiding van plekken voor andere kwetsbare doelgroepen die met begeleiding hier kunnen wonen.

Naast woningen wordt ruimte geboden aan maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Hiermee geven de plannen invulling aan de behoefte binnen de gemeente Zoetermeer aan plekken waar mensen samen kunnen komen. Sociale interactie en maatschappelijke betrokkenheid blijft hierdoor mogelijk voor hen die daar behoefte aan hebben. Het maakt ook mogelijk dat mensen langer zelfstandig kunnen wonen, zowel in het onderhavige plan als in de wijk. De te realiseren voorzieningen zullen ook niet alleen voor de bewoners van het plan aantrekkelijk zijn, maar ook voor de wijkbewoners.

3.3.4 Welstandsnota Zoetermeer

In april 2012 is de nieuwe Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. De basis voor het welstandsoverzicht wordt gevormd door de Woningwet die per 1 januari 2003 van kracht is. De welstandsnota Zoetermeer kent drie beleidsniveaus die aan een gebied kunnen worden toegekend: intensief, regulier en luw. Deze 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, meer of uitgebreidere criteria tellen.

De wijk Seghwaert kent op basis van de welstandsnota een welstandsniveau 'Regulier'. Binnen de wijk is de kleinschaligheidsgedachte van de jaren zeventig met 'de mens centraal en terug naar de menselijke maat' het meest consequent doorgevoerd. Het is een wijk met een beschut woon- en leefklimaat, met een hoge bebouwingsdichtheid en smalle, intieme straten. Er geldt een hiërarchisch stratenpatroon, waarbij het verkeer vanaf de hoofdverbindingswegen de woonstraten ingeleid wordt.

Zeer karakteristiek voor Seghwaert is het buurtgroen in de vorm van woonerven en vijvers die door de gehele wijk zijn verspreid en door de directe relatie met de bebouwing eromheen een onlosmakelijk onderdeel van het stedenbouwkundig weefsel vormen.

In de wijk is de verscheidenheid aan architectuurtypologieën binnen de op zich al diverse kleinschaligheid ongekend groot. Tegelijkertijd is de eenheid in verscheidenheid groot, met name door een

overeenkomend kleur en materiaalgebruik (bruin- en aardtinten, en baksteen, al dan niet in combinatie met hout).

Plantoetsing

Het planvoornemen wordt gerealiseerd op een manier die past binnen de wijk Seghwaert. Het groen en de waterpartij vormen een belangrijk onderdeel van het plan. Uitgangspunt is om de relatie van de gebouwen met het groen en de openbare ruimte te versterken en meer aandacht te geven aan de menselijke maat, zoals karakteristiek is voor de wijk Seghwaert. Dit onder andere door een betere zichtbaarheid van de hoofdentrees te realiseren, het maken van meer individuele woningentrees aan de Vaartdreef met voortuinen, en privé-achtertuinen, die zich op gemeenschappelijk buurtgroen richten. Ook de zaalachtige ruimtes van deelproject 2 met maatschappelijk functie zullen meer bij de groene omgeving betrokken worden. De nieuwbouw gaat een directe relatie aan met de openbare ruimte door de plaatsing langs de vijver.

De renovatie en transformatie van bestaande bebouwing en de nieuwbouw zullen worden uitgevoerd naar de maatstaven qua kleur en materiaalgebruik die gewoon zijn aan de wijk Seghwaert. Het materiaalgebruik in de gevels van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zal voornamelijk een metselwerk uitstraling hebben in combinatie met accenten van plaatmateriaal, bijvoorbeeld bij dakopbouwen van deelproject 1 en 2. Daarmee sluit het materiaalgebruik aan bij dat van de omgeving.

Het kleur- en materiaalgebruik zal binnen het plangebied een eenheid vormen, waarbij elk deelproject wel haar eigen nuances krijgt. Kenmerkende architectonische elementen van de bestaande gebouwen, zoals de grote ramen met een klein zijraam zullen in de uitwerking van het plan behouden blijven. De architectuur van de nieuwbouw zal op een eigentijdse manier aansluiten op de renovatie en transformatie. Een belangrijk stedenbouwkundig en architectonisch uitgangspunt is dat de nieuwbouw, samen met de gebouwen van deelproject 1 en 2, één ensemble vormt. Er is bewust gekozen om geen landmark of hoog torenvolume te ontwerpen, maar de nieuwbouw als bouwvolume onderdeel te laten zijn van één compositie van vrij liggende blokken in het groen, die qua kleurgebruik en materialisering sterk verwant zijn.

3.3.5 Woningbouwprogramma Zoetermeer

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. De behoefte geldt met name voor die woningzoekenden die momenteel te weinig kans maken (zoals starters, en mensen die zijn aangewezen op de 'goedkope' vrije (huur- sector).

Plantoetsing

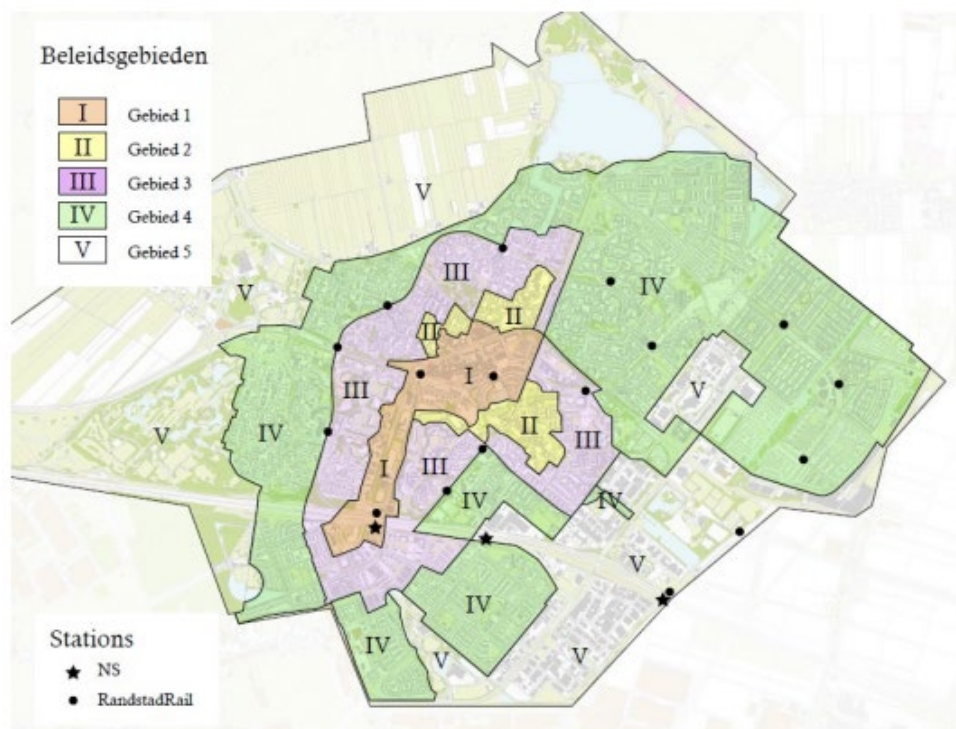
Het wijzigingsplan voorziet in het mogelijk maken van woningen in het betaalbare segment, sociale huur, dichtbij het centrum van Zoetermeer. Hiermee sluit het aan bij de ambities uit het Woningbouwprogramma Zoetermeer.

3.3.6 Parkeerbeleid Zoetermeer

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad Zoetermeer het Parkeerbeleid Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld. Onder meer vanwege de groei van de gemeente en de mobiliteitstransitie is een andere visie nodig met bijpassende ambities. De ambities van de gemeente op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en economische vitaliteit resulteren in het nieuwste parkeerbeleid. Dit is vertaald in een aantal visiepunten op parkeren voor Zoetermeer:

1. Zoetermeer staat voor een duurzame verstedelijkingsopgave. Met een geactualiseerd, gebieds- en doelgroepgericht parkeerbeleid anticipeert Zoetermeer op de veranderende mobiliteitsbehoefte van toekomstige gebruikersgroepen binnen de verschillende delen van de stad.
2. Zoetermeer zorgt voor parkeeroplossingsrichtingen voor parkeerknelpunten die aansluiten bij de kenmerken en ambities van wijken en buurten. Hiervoor hanteert Zoetermeer een gebiedsgerichte aanpak.
3. Zoetermeer voert alleen parkeerregulering in als alle andere te nemen maatregelen (beïnvloeden van gedrag, beter benutten van bestaande parkeerplaatsen, bijbouwen van parkeerplaatsen waar dat ruimtelijk mogelijk is) niet toereikend zijn.
4. Zoetermeer zorgt met sturend parkeerbeleid dat de juiste (parkeer)doelgroep op de juiste (parkeer)plaats parkeert.

De gemeente Zoetermeer heeft gebieden aangewezen binnen de gemeentegrenzen waarvoor specifiek parkeerbeleid is opgesteld.



Figuur 7 Beleidsgebieden parkeren

Plantoetsing

Het planvoornemen valt binnen (beleids)gebied 4 'Woonwijken'. De voornaamste opgave in de woonwijken is het verminderen en/of beheersbaar houden van de parkeerdruk. De parkeervraag en het parkeeraanbod moeten, op alle momenten van de dag, met elkaar in balans zijn. Binnen het plangebied

wordt voorzien in parkeerplekken op eigen terrein. Hierdoor zal er geen extra parkeerdruk ontstaan in de wijk zelf of op andere plekken.

Daarnaast speelt de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en het openbaar vervoer een rol in het autobezit, waardoor het feitelijke aantal auto's als gevolg van het voornemen lager uit kan vallen. Tevens wordt onderzocht in hoeverre ruimte kan worden geboden aan het bieden van deelmobiliteit.

3.3.7 Programma Duurzaam & Groen Zoetermeer

Binnen de gemeente Zoetermeer is er oog voor klimaatverandering, de energietransitie en het versterken van groen/biodiversiteit. Dit zijn dan ook de focuspunten in het Programma Duurzaam & Groen van de gemeente. Zoetermeer heeft als 'stad tussen de parken' en met 'de kop in het Groene Hart' een groen-blauwe structuur die naar de toekomst een hele sterke troef kan vormen voor een concurrerende aantrekkelijke woonomgeving, gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De ambitie van Zoetermeer is onder meer om aardgasvrij te zijn in 2040. Deze doelstelling houdt in dat alle energie die nodig is om gebouwen in Zoetermeer te verwarmen en te koelen én de energie voor warm water in 2040 duurzaam moet worden opgewekt. Deze ambitie kan de gemeente niet alleen invullen en daarom worden samenwerkingen gegaan met diverse andere partijen die inwoners willen bewegen te verduurzamen.

Daarnaast is groen in en om de stad een aspect waar Zoetermeer zich nu al positief in onderscheidt en zich in de toekomst nog nadrukkelijker kan onderscheiden. De groeiopgave voor nieuwe woningen in de stad betekent dat moet worden nagedacht over hoe de groenblauwe dooradering van Zoetermeer een vanzelfsprekend onderdeel van de stad kan blijven en waar mogelijk kan worden versterkt. De ambitie is dan ook dat Zoetermeer in 2040 een groenblauwe structuur in en om de stad heeft die de concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer vergroot, leidt tot verhoging van de biodiversiteit en verbetering van de gezondheid en klimaatadaptatie.

Plantoetsing

Binnen het planvoornemen spelen duurzaamheid, groen en biodiversiteit een belangrijke rol. De nieuwe ontwikkelingen zullen volledig gasloos worden uitgevoerd wat aansluit bij de ambitie van de gemeente Zoetermeer om aardgasvrij te zijn in 2040.

Daarnaast wordt voor het plangebied een inrichtingsplan opgesteld om de bebouwing zo goed mogelijk in een groene, aantrekkelijke en duurzame omgeving in te passen. Aan de achterzijde van de gebouwen is ruimte voor particulier groen (achtertuintjes) en gemeenschappelijk groen. Bovendien worden de semi-openbare tuinen ingericht met planten die positief bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een vlindertuin met inheemse planten en bloemen en insectenhotel en het bieden van de mogelijkheid om bij een deel kruiden en groenten te telen. In de openbare ruimte wordt ingezet op het verbreden van het groensortiment, waaronder het realiseren van meer diversiteit in struweel, het aanplanten van (toekomstbestendige) nieuwe bomen en het realiseren van flauwere oevers (versterken nat-droog gradiënt) langs de bestaande vijver. Dit zal positief bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit.

Tevens worden de mogelijkheden onderzocht om de daken van de gebouwen in te zetten voor klimaatadaptief bouwen en energieopwekking conform de Aanpak groene multifunctionele daken Zoetermeer.

3.3.8 Groenkaart Zoetermeer

Zoetermeer is een compacte groene stad. Groen op loopafstand is kenmerkend voor de Zoetermeerse wijken. Op stadsniveau heeft Zoetermeer een sterke groenstructuur die de wijken verbindt met het groen om de stad. De biodiversiteit, het gebruik en de robuustheid van het groen worden zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Zo wordt de groene ruimte van Zoetermeer een samenhangend netwerk van parken en groene verbindingen voor mens, plant en dier, dat in hoge mate wordt ge waardeerd en onderscheidt Zoetermeer zich van de steden in de omgeving.

De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. De Groenkaart heeft een relatie met twee andere beleidsdocumenten. Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld en in 2011 is het bomenbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Samen vormen deze documenten als het ware de 'groentriologie' van Zoetermeer.

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. Er wordt een stimulerende koers aan gehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie. Zoetermeer wil één van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak.

Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad. In de visie Biodiversiteit zijn uitgangspunten genoemd waar bij het ontwikkelen van een duurzame bomenstructuur rekening mee dient te worden gehouden. De Groenkaart geeft de bomenstructuur aan voor het vervangen van bomen.

Plantoetsing

Het planvoornemen ligt binnen de categorieën 'Stadsgroen' en 'Wijk- en buurtgroen' uit de Groenkaart van Zoetermeer. Belangrijk hierin is de geboden groencompensatie binnen het plangebied. Voor het plan wordt daarom een inrichtingsplan gemaakt met als uitgangspunt een inpassing in een groene, aantrekkelijke en duurzame omgeving, met daarbij oog voor bestaand en nieuw groen dat bijdraagt aan een impuls voor de lokale biodiversiteit. Er wordt ruimte geboden aan particulier en gemeenschappelijk groen. Daarnaast worden alle bomen die worden gekapt gecompenseerd. Onder meer ten behoeve van het behoud en toevoegen van groen wordt bekeken of een invulling van het programma kan worden gevonden, waarbij minder parkeerplaatsen nodig zijn conform de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019. Daarmee sluit de voorziene ontwikkeling aan bij de ambities uit de groentriologie van de gemeente Zoetermeer.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

Resultaten

Het planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 234 woningen en 541 m² aan maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Daarmee is de ontwikkeling te beschouwen als een activiteit zoals genoemd in categorie 11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) niet worden overschreden, dient toch een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

De initiatiefnemer van een activiteit waarvoor een plicht tot een m.e.r.-beoordeling geldt, moet dat voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. In dit project is deze mededeling vormgegeven door het opstellen van voorliggende aanmeldnotitie.

De aanmeldnotitie in bijlage 4 bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag besluit of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

Het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) heeft op 19 december 2023 op basis van de aanmeldnotitie vastgesteld dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er dus geen m.e.r.-procedure hoeft te worden opgestart.

Conclusie

In de aanmeldnotitie wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen en dat kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure. Het college van B&W heeft hiermee ingestemd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering in dit plan is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009).

Methodiek

In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In tabel 4 zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Dat betekent dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

Resultaten

Het planvoornemen bevindt zich te midden van een monofunctioneel woongebied. In het kader van milieuzonering wordt daarom getoetst op de richtafstanden conform de typering 'rustige woonwijk'.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bevindt zich aan de overzijde van de Australiëweg. Hier is planologisch ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen met een maximale milieucategorie 2. Bijbehorende richtafstand in een 'rustige woonwijk' conform de VNG-systematiek is 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Binnen het planvoornemen wordt ruimte geboden voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen, in de plint van het te transformeren verzorgingshuis.

De invulling die is voorzien voor de maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen wordt beschouwd als activiteiten die vallen binnen milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Dit correspondeert met de afstand tot de dichtstbijzijnde woning. Omdat in de huidige situatie

sprake is van een maatschappelijke voorziening in categorie 2, verpleeghuis, is de verwachting dat de voorzieningen niet zullen leiden tot significante milieuhinder.

Om er zeker van te zijn dat zowel bestaande als nieuwe woningen geen onrechtmatige hinder zullen ondervinden van de activiteiten binnen de maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen is een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen conform de VNG-systematiek, waarin activiteiten van ten hoogste categorie B zijn opgenomen. Dit wil zeggen activiteiten die in een gemengd gebied direct naast woningen kunnen worden uitgeoefend, mits er een bouwkundige afscheiding is met de woningen.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit wordt bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen betrokken. In dat kader wordt een plan of ontwikkeling getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Centraal daarbij staat artikel 5.16, eerste lid, van de wet.

Daarnaast moet het plan voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is altijd van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen, ook wanneer besluiten op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm niet beoordeeld hoeven te worden.

Luchtkwaliteitseisen

De Wet milieubeheer (Wm) biedt de volgende grondslagen voor de onderbouwing dat een plan voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

1. het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden (art. 5.16 lid 1 sub a);
2. het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 5.16 lid 1 sub c);
3. er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk (art. 5.16 lid 1 sub b onder 1);
4. er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk (art. 5.16 lid 1 sub b onder 2);
5. het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (art. 5.16 lid 1 sub d).

Wanneer een plan voldoet aan één van bovenstaande grondslagen, kan het wat luchtkwaliteit betreft doorgang vinden.

Resultaten

NIBM-toets

Ten behoeve van het wijzigingsplan is nagegaan of de ontwikkelingen in een worstcase scenario wel of niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen wordt gesteld dat een woningbouwontwikkeling per definitie NIBM is wanneer er minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het planvoornemen maakt maximaal 234 woningen mogelijk.

Het aandeel aan maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen is met maximaal 541 m² te verwaarlozen. Desondanks is er op basis van de toenemende verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van het planvoornemen een toetsing uitgevoerd met de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat het planvoornemen daadwerkelijk niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.

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

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	477
Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,28
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse, is getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Per 1 januari 2023 is hiervoor het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) te gebruiken. Tabel 4 toont de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de directe omgeving van het plangebied. De cijfers zijn getoond voor zowel de huidige situatie als voor de toekomstige situatie uitgaande van autonome verkeersgroei.

Tabel 4: jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Grenswaarde / jaar	Maximale concentratie NO ₂ [µg/m ³]	Maximale concentratie PM ₁₀ [µg/m ³]	Maximale concentratie PM _{2,5} [µg/m ³]
Grenswaarden	40	40	20
2021 huidig	22,5	19,7	10,7
2030 autonoom	17,2	17,0	8,2

Conclusie

Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluid-gevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van

toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en straten met een maximumsnelheid van 30 km/u. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen. In het kort komt het er op neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een hoofdweg is, conform deze definitiebepaling van de Wet geluidhinder, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting.

De gevels van geluidgevoelige bestemmingen kunnen ook worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh). Hiermee vervalt de verplichting om te voldoen aan de verplichtingen uit de Wet geluidhinder, waarbij een kanttekening wordt geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde. Ter anticipatie op het steeds stiller worden van motorvoertuigen mag alvorens te toetsen aan de geldende grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waar de maximumsnelheid gelijk is aan of hoger is dan 70 km/uur;
- 5 dB voor overige wegen.

Resultaten

Ten behoeve van het wijzigingsplan is door Cauberg Huygen B.V. is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 5 van dit wijzigingsplan. In verband met een wijziging in het architectonisch ontwerp is een aanvullende akoestische berekening uitgevoerd, waarvoor een oplegnotitie is geschreven. Deze is bijgevoegd als bijlage 6. De maximaal benodigde hogere waarden van 61 dB voor de Australiëweg en 52 dB voor de Vaartdreef wijzigen niet.

De planlocatie wordt alleen geluidbelast door wegverkeer op de Vaartdreef (50 km/u) en de Australiëweg (70 km/u, deels 50 km/u). Deze wegen veroorzaken een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt volgens de Wet geluidhinder 48 dB (na aftrek ex. artikel 110g Wgh).

Projectgerelateerd

Uit de rapportages blijkt dat het nodig is hogere waarden vast te stellen voor de volgende geluidbelastingen (na aftrek) van ten hoogste:

- Vaartdreef: 52 dB voor deelproject 2 (transformatie)
- Australiëweg: 61 dB voor deelproject 2 (transformatie)
59 dB voor deelproject 3 (nieuwbouw)

Uitgangspunt bij deze resultaten is dat het asfalt op de Australiëweg wordt vervangen door een stiller wegdektype SMA-NL G8+ "Gelders mengsel". Dit staat volgens de gemeente Zoetermeer gepland in 2026 voor zowel de noordelijke als de zuidelijke wegvakken tussen de Van Aalstlaan en de Europaweg inclusief kruisingen, zoals groen gemarkeerd in onderstaande afbeelding.

In de bestaande situatie is op de zuidelijke rijbaan sprake van wegdektype SMA-NL8 en op de noordelijke rijbaan wegdektype ZSA-SD. Ter informatie (dit is niet het uitgangspunt) wordt opgemerkt dat de geluidbelastingen op de gevels overwegend 1 dB hoger uit zouden vallen als het asfalt niet vervangen wordt door SMA-NL G8+.



Figuur 8 Uitgangspunt van het in 2026 aan te brengen wegdektype SMA-NL8+ (bron: opgave gemeente Zoetermeer)

Afweging verdere bron- en overdrachtsmaatregelen

Voordat hogere waarden vastgesteld kunnen worden is onderzoek naar mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen vereist. In par. 6.1 en 6.2 van het akoestisch onderzoek is te lezen dat overige bron- en overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of snelheidsverlagingen, niet doeltreffend en/of doelmatig zijn en stuiten op overwegende financiële, technische, danwel verkeers- en/of stedenbouwkundige bezwaren.

Wat overblijft is het treffen van maatregelen aan het gebouw, aan de gevel en aan de woningen. Het is duidelijk dat met "reguliere" maatregelen aan de bron en in de overdracht de optredende geluidbelastingen niet te verlagen zijn. Hiermee blijft sprake van de vermelde benodigde hogere waarden tot 61 dB voor de Australiëweg en 52 dB voor de Vaartdreef.

Hogere waardenbeleid

Om hogere waarden vast te kunnen stellen moet worden voldaan aan het gemeentelijke “Hogere waarden beleid uit 2009”. Conform dit beleid moeten woningen met een hoge geluidbelasting (meer dan 53 dB) in de basis beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, mede in het kader van een goede ruimtelijke ordening om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat. Omdat het plan bestaat uit transformatie en binnenstedelijke nieuwbouw is het in principe mogelijk om voor een bepaald percentage van de woningen binnen het plan gemotiveerd af te wijken van de standaard beleidsregels. Hierbij dienen de afwijkingsregels zoals opgenomen in “Afwijkingsregels hogere waarden beleid geluid juni 2017” van de gemeente Zoetermeer in acht te worden genomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het plan niet volledig aan het standaard hogere waarden beleid kan voldoen. Echter, met toepassing van de afwijkingsregels voor transformatie en binnenstedelijke nieuwbouw kan met de juiste maatregelen bij de ontvanger wel voldaan worden aan de afwijkingsregels. Middels het toepassen van (gebouw)maatregelen, zoals geluidreducerende maatregelen ter plaatse van de balkons, een aantrekkelijke gemeenschappelijke buitenruimte en een optimalisatie van de gebouw- en woningindeling, is het mogelijk om aan de voorwaarden van de afwijkingsregels te voldoen. Hiermee kan een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners worden gerealiseerd. Mogelijk te nemen maatregelen staan nader gespecificeerd in het akoestisch onderzoek en de aanvullende oplegnotitie.

Conclusie

Middels het treffen van maatregelen ter hoogte van het planvoornemen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd voor de toekomstige bewoners. Voldaan wordt aan de voorwaarden om hogere waarden te kunnen verlenen. Het aspect Geluid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschouwt de risico's ten gevolge van een ongeval bij de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Het milieuaspect externe veiligheid is getoetst in het kader van dit wijzigingsplan.

Externe veiligheid is in de basis vastgelegd in de onderstaande besluiten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen opgenomen. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit bevat de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vastgelegd.

Externe veiligheid kent de risicomaten plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Deze gelden voor risicovolle inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats nabij een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats verblijft, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De 10⁻⁶ per jaar PR-contour geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten (conform artikel 1 Bevi) en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat de ontwikkeling van kwetsbare objecten zijn uitgesloten binnen de

10-6 contour en beperkt kwetsbare objecten binnen de 10-5-contour. De ontwikkeling van beperkt kwetsbare objecten tussen de 10-5 en de 10-6 contour vindt alleen plaats mits de risico's zijn afgewogen en voorwaarden worden gesteld.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) betreft de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute of buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute of buisleiding waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

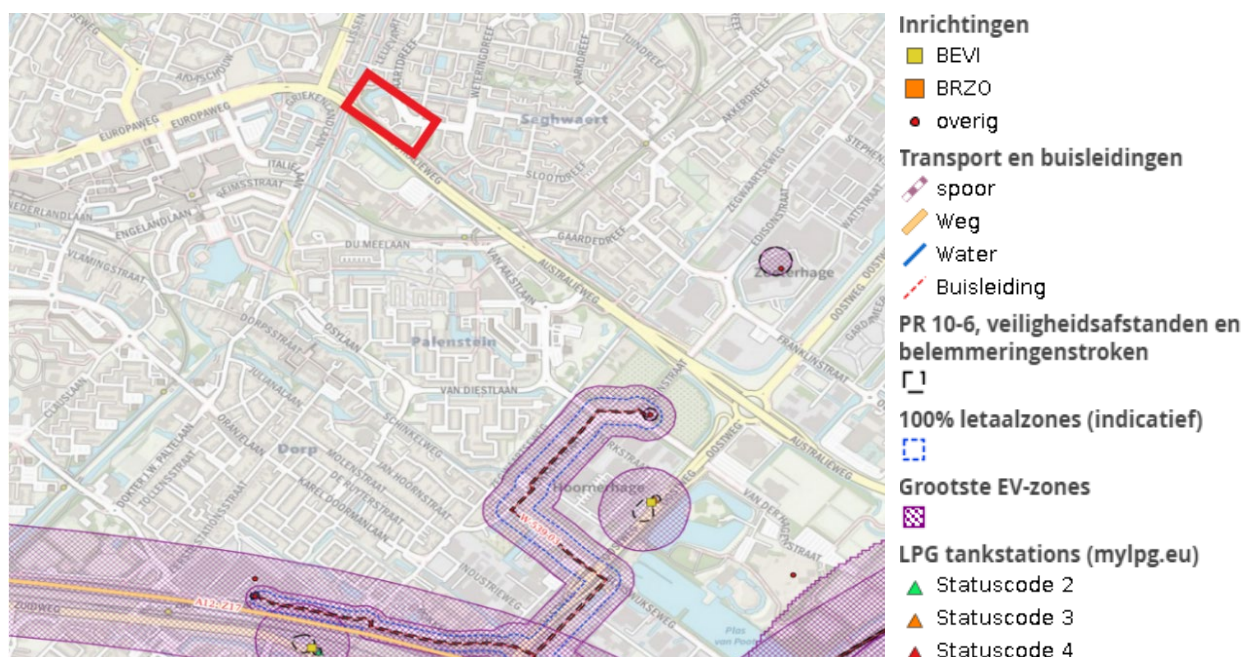
De weergave van het GR is in de vorm van een fN-curve. Deze geeft het logaritmisch verband tussen het aantal dodelijke slachtoffers (N) en de cumulatieve kans (f) op de mogelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen die tot dit aantal slachtoffers kunnen leiden. Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Resultaten

De planontwikkeling voorziet in maximaal 234 woningen en 541 m² aan maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de woningen als kwetsbare objecten te beschouwen. In het kader van het wijzigingsplan is een onderzoek naar het milieuaspect externe veiligheid daarom relevant.

Inventarisatie relevante risicobronnen

Op basis van de EV-Signaleringskaart is onderzocht welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Figuur 9 geeft de ligging van de risicobronnen ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 9 Overzicht risicobronnen

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen of contouren van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

Transportroutes

Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen.

Mogelijk relevante transportroutes zijn:

1. Rijksweg A12 – Over de A12 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het grootste invloedsgebied dat geldt is 880 meter voor giftige stoffen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2 kilometer. Vanwege deze afstand zal het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen niet significant toe- of afnemen.
2. 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. De intensiteit van eventueel transport van gevaarlijke stoffen ter hoogte van het plangebied is laag, omdat in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen gelegen zijn waar gevaarlijke stoffen van of naar getransporteerd worden. Vanuit dit oogpunt bezien is het risico verwaarloosbaar klein.

Buisleidingen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

Resultaten

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd met als doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem vast te stellen. Hiermee kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbare situatie voor de beoogde functie. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7 bij dit wijzigingsplan.

Het historisch bodemonderzoek op basis van beschikbare gegevens wijst uit dat er geen sprake is van een verminderde bodemkwaliteit. Ten opzichte van het gestelde in NEN 5740 zijn geen afwijkingen aan de orde. Het verkennend onderzoek laat, afgezien van een verhoogde concentratie van nikkel in het grondwater, ook geen verontreinigingen zien.

Vanwege de verhoogde nikkelconcentratie in het grondwater is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 8 bij dit wijzigingsplan. De ervaring leert dat, als gevolg van plaatsingseffecten, na een langere rusttijd lagere gehalten gemeten kunnen worden. Uit de analyseresultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging aan nikkel in het grondwater niet meer wordt gereproduceerd. Gezien de afwezigheid van humane risico's en de variabiliteit, vormt de grondwaterkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Het aspect Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming (Wnb).

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden en te beschermen. De wet kent daardoor zowel verbodsbepalingen, gebiedsbescherming als een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Resultaten gebiedsbescherming

Natura 2000

Hoofdstuk 2 van de Wnb richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Met deze Europese richtlijnen worden habitats en soorten van Europees belang beschermd. Deze gebieden staan bekend als Natura 2000-gebieden. Om schade aan de natuurwaarden, waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen (of momenteel nog zijn aangemeld), te voorkomen, bepaalt de Wnb dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet mogen plaatsvinden zonder vergunning (conform artikelen 2.7, 2.8 en 2.9 van de Wnb).

In het kader van de stikstofdepositie zijn er berekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000-gebied is Meijendel & Berkheide op ca. 12 km afstand. De stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, Coepelduynen en Westduinpark & Wapendal bevinden zich op ca. 17 km afstand van het plangebied. Solleveld & Kapittelduinen bevindt zich op ca. 20 km afstand. Andere stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 25 km afstand van het plangebied.



Figuur 10 Natura 2000-gebieden rondom het plangebied (rode stip). Bron: Provincie Zuid-Holland

De extra stikstofdepositie binnen de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase is in beeld gebracht om te beoordelen of er mogelijk sprake is van een vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. De voorziene ontwikkelingen zullen volledig gasloos worden opgeleverd, zonder (open)haarden en rookgaskanalen. Daarmee blijft alleen de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling over als bron van stikstofemissie. De verkeerstoename is doorgerekend in AERIUS (bijlage 9). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (0,00 mol N/ha/j).

Naast de emissies in de gebruiksfase, zijn er emissies tijdens de aanlegfase. De bouwwerkzaamheden zijn voorzien in 2025. Voor de stikstofemissie in de aanlegfase is het in te zetten materieel relevant voor de bouwwerkzaamheden. Het in te zetten materieel voor de bouwwerkzaamheden voor onderhavig wijzigingsplan leidt eveneens niet tot een toename van stikstofdepositie (0,00 mol N/ha/j, zie bijlage 9).

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten als gevolg van de gebruiksfase en aanlegfase te verwachten zijn.

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie ligt binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 3 kilometer afstand. Nadelige effecten worden daarom niet verwacht.

Resultaten soortenbescherming

De planrealisatie voorziet in verschillende bouw- en renovatiewerkzaamheden. Voor de ontwikkelingen zal ook de omgeving van de gebouwen worden heringericht, onder andere voor parkeren en waterberging. Het verwijderen en vernieuwen van groen in de omgeving zorgt mogelijk voor negatieve effecten op

beschermde soorten flora & fauna. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om vleermuizen of (roof)vogels die een vaste (jaarrond beschermde) verblijfplaats hebben. Om potentiële gevolgen in beeld te krijgen is daarom in eerste instantie een quickscan ecologie uitgevoerd. Daarbij wordt gekeken door een deskundig ecooloog of er eventueel beschermde soorten binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn en of een nader onderzoek noodzakelijk is. Uit de ecologische quickscan bleek de noodzaak voor het uitvoeren van een soortgericht onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen. Voor andere aanwezige soorten binnen het plangebied geldt de algemene zorgplicht.

Het soortgericht onderzoek heeft aangetoond dat alleen beschermde functies van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied. Daarvoor is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Voorafgaand aan de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld met daarin mitigerende en compenserende maatregelen voor gewone dwergvleermuis en algemene broedvogels. Op basis van het activiteitenplan is de ontheffing op 16 augustus 2021 verleend en deze is geldig tot en met 1 oktober 2030 (bijlage 10, 00597434-00006828).

Na de verlening van de ontheffing is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Dit werkprotocol betreft een concrete en praktische uitwerking van de voorwaarden uit de ontheffing die van toepassing is voor, tijdens en na het uitvoeren van de werkzaamheden. Voor beschermde soorten en daarmee beschermde functies in het plangebied worden mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen zoals opgenomen in het activiteitenplan, de ontheffing en het ecologisch werkprotocol. In het ecologisch werkprotocol is onder andere opgenomen dat voor de start van de werkzaamheden een broedvogelcontrole wordt uitgevoerd wanneer werkzaamheden starten in de periode 1 maart tot en met 15 oktober. Deze controle wordt uitgevoerd door een ter zake kundige ecooloog. Indien een broedende vogel wordt aangetroffen waar werkzaamheden voor verstoring kunnen zorgen, worden de werkzaamheden stilgelegd. De voortgang en vervolgstappen worden in overleg met de ter zake kundige ecooloog bepaald. Tevens zijn regels opgenomen betreft het onverwachts aantreffen van beschermde soorten. Wanneer een andere beschermde soort wordt aangetroffen dan opgenomen in het werkprotocol worden de werkzaamheden stilgelegd en wordt contact opgenomen met het bevoegd gezag. In overleg met een ter zake kundige ecooloog worden benodigde vervolgstappen zoals mitigerende maatregelen bepaald. Doordat ter zake kundige ecologen met enige regelmaat het plangebied betreden, zoals bij controles op aanwezigheid van vleermuizen, worden tijdig eventueel gevestigde beschermde soorten geconstateerd of uitgesloten. Alle momenten van ecologische begeleiding worden opgenomen in een ecologisch logboek en gedeeld met het bevoegd gezag.

Conclusie

Het aspect Ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen

4.8 Water

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets omvat het gehele proces van het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van wateraspecten in plannen en besluiten. Dit resulteert uiteindelijk in de waterparagraaf. De waterparagraaf is 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. In de waterparagraaf neemt de initiatiefnemer het wateradvies op van de waterbeheerder, motiveert de eventuele afwijkingen hiervan en stelt eventuele compenserende of mitigerende maatregelen voor.

4.8.1 Beleidsanalyse water

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die van toepassing zijn voor de watertoets van onderhavig wijzigingsplan.

Landelijk en Europees beleid

Nationaal Waterplan

De basis van het nationale waterbeleid is vastgelegd in het nationaal waterplan. De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Het Nationaal Waterplan geeft de ambities weer in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een verdere uitwerking van het nationaal beleid. In het NBW hebben het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen zich als taak gesteld om de wateropgave in beeld te brengen en oplossingsrichtingen uit te werken. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Regionaal beleid

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerder in het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij beheert de waterkwaliteit en -kwantiteit en is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding binnen het plangebied.

Waterbeheerplan 6 (WBP6)

In het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan de strategische doelen opgenomen voor een periode tot 2028 en hoe deze worden gemonitord. De belangrijkste strategische doelen hebben betrekking op waterveiligheid, voldoende en schoon water, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit. Zo moeten onder meer:

- de primaire en regionale keringen gaan voldoen aan de landelijke- en provinciale normen;
- worden peilbesluiten passend gemaakt bij de functies en kenmerken van het gebied;

- zorgt het Hoogheemraadschap voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit;
- zet het Hoogheemraadschap samen met de omgeving in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten;
- wordt de inrichting van de omgeving aangepast aan de gevolgen van de klimaatverandering.

Blauwe lens

In het Rapport Blauwe Lens zijn de gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland beschreven. Het uitgevoerde onderzoek dat daaraan ten grondslag ligt constateert dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op de omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Hiermee bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

Keur en uitvoeringsregels

Er zijn regels voor wat je als bewoner of bedrijf wel en niet mag doen in en bij water, dijken en gemalen. Zo houden we het watersysteem schoon en veilig. Voor water gerelateerde werkzaamheden zijn er regels vastgelegd in de Keur van Rijnland 2020 samen met bijbehorende uitvoeringsregels. De uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een algemene regel en een beleidsregel/vergunningplicht bevatten.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Zoetermeer

Het waterplan van de gemeente Zoetermeer dateert uit januari 2002. De centrale doelstelling die in dit document wordt geformuleerd is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Het watersysteem moet bestand zijn tegen de klimaatverandering. Er moet voldoende water zijn in de drogere perioden en wateroverlast moet worden tegengegaan in de natte perioden. Daarnaast dient het voor mens en dier aantrekkelijk en van goede kwaliteit te zijn.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Zoetermeer op ruimte voor water. Het water heeft ruimte nodig om ook in de toekomst veilig en aangenaam wonen en verblijven in Zoetermeer mogelijk te maken.

4.8.2 Plangebied

Peilgebied en hoogteligging

Het plangebied valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap Rijnland en ligt binnen het peilgebied Polder de Noordplas – polder Palenstein. Dit peilgebied kent een vast peil van 5,92 m -NAP. De hoogte van het maaiveld op de planlocatie varieert tussen ca. 3,50 m -NAP en 4,00 m -NAP. Het maaiveld loopt af bij het oppervlaktewater aan de noordwestzijde van het plangebied tot het vaste peil van 5,92 m -NAP. Het bestaande oppervlaktewater betreft een primair oppervlaktewater van ca. 2.675 m².

Watercompensatie

Het planvoornemen leidt tot een toename van ca. 2.500 m² aan verhard oppervlak. Op basis van de uitvoeringsregels van de keur, artikel 2, onder a geldt dat het aanbrengen van verharding moet worden gecompenseerd door het graven van compenserend wateroppervlak ter grootte van 15% van het oppervlak van de toename aan verharding. Ook kan ondergronds een alternatieve waterberging gerealiseerd worden. Hiervoor geldt de eis dat per extra verharde m², 55 liter aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt.

De bergingsopgave zal als volgt ingevuld worden:

- Het wateroppervlak van de bestaande vijver wordt uitgebreid, door de vijver nabij deelproject 3 uit te breiden, waarbij ook de taluds verflauwd en oevers verlaag worden; en

Projectgerelateerd

- Het realiseren van een ondergrondse waterberging binnen het plangebied door een hemelwaterafvoer-riolering aan te leggen die vertraagd afwatert op de vijver.

In de nadere uitwerking van het planvoornemen zal concreet gemaakt worden hoe aan de watercompensatie zal worden voldaan. Binnen de bestemmingen 'Groen – Stadsniveau' en 'Water' is juridisch geborgd dat hier ruimte voor is. Hiervoor is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid geldt daarnaast de voorwaarde dat 10% van het totale wijzigingsvlak dient te worden ingericht voor waterberging. Hieraan wordt voldaan middels het vergroten van de bestaande vijver met minimaal 70 m² binnen het plangebied.

Riolering

De wijk Seghwaert kent een gescheiden rioolstelsel. Dit wil zeggen dat hemelwater en het afvalwater afzonderlijk van elkaar worden afgevoerd. Hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater, terwijl afvalwater via het vuilwaterriool wordt afgevoerd naar het de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In de toekomstige situatie zal net als in de huidige situatie sprake zijn van een gescheiden rioolstelsel. De vuilwaterriolering zal worden aangesloten op bestaande riolering. De hemelwaterriolering wordt aangesloten op de vijver. Met de realisatie van nieuwe woningen is een toename aan waterverbruik en afvalwater te verwachten. Dit afvalwater zal middels het gescheiden rioolstelsel voldoende afgevoerd kunnen worden, waardoor geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Waterkeringen

Direct ten westen van het plangebied ligt een regionale waterkering. Het plangebied valt net binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Op basis van de Atlas Leefomgeving heeft het plangebied een kleine kans op overstroming. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering geldt voor het aanbrengen van verharding de zorgplicht zoals omschreven in artikel 3.1. van de Keur. Aan deze zorgplicht zal worden voldaan.

Kwelgebied

Het plangebied is (deels) aangemerkt als een kwelgevoelig gebied. Voordat kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden moet worden uitgesloten dat deze werkzaamheden leiden tot het vergroten van zoutwater kwelstromen.

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5 Juridische planopzet

5.1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan Seghwaert 2006 - Vaartdreef geeft toepassing aan de in het bestemmingsplan ('moederplan') opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In het moederplan is voorgeschreven dat de gronden ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid onder enkele voorwaarden kunnen worden heringericht als bestemming 'Wonen – 2' en/of 'Maatschappelijk' en/of 'Gemengd 2' en/of 'Water' en/of 'Groen – Stadsniveau'.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toetsing van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, de opzet van het wijzigingsplan en de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

5.1.2 Toetsing aan de voorwaarden uit het wijzigingsbeleid

Zoals eerder beschreven is ter plaatse van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient aan enkele voorwaarden te worden voldaan. Deze wijzigingsbevoegdheid en bijbehorende voorwaarden luiden als volgt:

5.2 't Seghe Waert

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse van de "Aziëweg/Vaartdreef" ('t Seghe Waert) geheel wordt heringericht voor Wonen - 2 en/of Maatschappelijk en/of Gemengd 2 en/of Water en/of Groen - Stadsniveau, met dien verstande dat:

- a. de bebouwing maximaal 40% van het wijzigingsvlak mag bedragen; ***[Dit is juridisch geborgd middels het bouwvlak op de verbeelding. Het bouwvlak bedraagt slechts 19% van het wijzigingsvlak.]***
- b. de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de afstand tot de voorgevel respectievelijk achtergevel van een bestaande tegenoverliggende woning, gedeeld door de factor 1,7 en vermeerderd met 1 meter, gemeten vanaf de vloer van de eerste woonlaag van de tegenoverliggende woning, met een maximale hoogte van 30 meter; ***[Dit is juridisch geborgd middels het opnemen van een maximale bouwhoogte op de verbeelding. Voor deelproject 1 is de maximale bouwhoogte 13 meter, voor deelproject 2 is dat 16,5 meter en voor deelproject 3 is dat 27,8 meter op de aan de noordoost zijde en de maximale 29 meter voor het overige deel]***
- c. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien door te voldoen aan de gemeentelijke Parkeernota; ***[In de planregels is opgenomen dat voldaan zal worden aan de benodigde aantal parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernota. Hiervoor kan ruimte worden vrijgemaakt binnen het plangebied. Hiermee wordt ook voldaan aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid]***
- d. er een veilige verkeersontsluiting voor het gebied binnen het wijzigingsvlak ontstaat; ***[De verkeersontsluiting voor het gebied wordt gerealiseerd aan de voorzijde van de gebouwen, de zijde van de Vaartdreef. Hier zijn de verkeersintensiteiten laag en is er voldoende ruimte om de ontsluiting aan te leggen. De lage verkeersintensiteiten staan het tevens toe om de rechtsafer op de Vaartdreef ter hoogte van deelproject 1 op te heffen. Hiermee ontstaat er een veilige verkeersontsluiting. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het verzorgen van een veilige verkeersontsluiting juridisch te borgen]***
- e. een directe en sociaal veilige fietsroute vanaf het Kangoeroepad blijft bestaan; ***[Het bestaande fietspad wordt verlegd binnen de bestaande bestemming 'Groen – Stadsniveau'. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd binnen het plangebied om dit op een sociaal veilige manier uit te voeren. In een inrichtingsplan wordt de inpassing verder uitgewerkt. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het behoud van een directe en sociaal veilige fietsroute vanaf het Kangoeroepad juridisch te borgen]***

- f. 10% van het totale wijzigingsvlak dient ingericht te worden voor waterberging; **[Binnen het plangebied wordt het bestaande oppervlaktewater uitgebreid tot 10% van het wijzigingsvlak, waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid. Dit wordt juridisch geborgd in de verbeelding van het wijzigingsplan middels het vergroten van de bestemming 'Water'.]**
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- I. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - II. de verkeersveiligheid;
 - III. het behoud van parkeervoorzieningen, en
 - IV. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- [I. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zal worden gerealiseerd door aan te sluiten op uitgangspunten zoals benoemd in de Welstandsnota Zoetermeer voor de wijk Seghwaert. In paragraaf 2.2 en 3.3.4 van deze toelichting op het wijzigingsplan is ingegaan op de toekomstige bebouwing, de bouwvolumes en dat dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.**
- II. De verkeersveiligheid wordt gerealiseerd door ontsluiting op de Vaartdreef, waar de verkeersintensiteiten het laagst zijn. Door de rechtsaffer op de Vaartdreef op te heffen wordt de verkeersveiligheid nog meer gegarandeerd. Fietzers en voetgangers hoeven bij het oversteekpunt nog maar één rijstrook over te steken naar de middenberm in plaats van twee. Tevens wordt het plangebied voor fietsers en voetgangers veilig ontsloten via het Waterleliepad, het Kangoeroepad de oversteek met kanalisatiestepen over de Vaartdreef.**
- III. Voor de parkeervoorzieningen wordt getoetst aan de gemeentelijke parkeernota. Aan het benodigde aantal parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernota kan worden voldaan. De definitieve inpassing van de parkeerplaatsen, berekend op basis van het definitieve programma en de te huisvesten doelgroepen volgt bij de omgevingsvergunningaanvraag. Om juridisch te borgen dat er in voldoende parkeerplekken wordt voorzien conform de gemeentelijke parkeernota is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.**
- IV. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt gegarandeerd door de onderzoeken die zijn uitgevoerd behorende bij dit wijzigingsplan. De onderzoeken laten zien er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft bestaan in de omgeving. De luchtkwaliteitsnormen worden behaald, de afwikkeling van extra verkeer leidt niet tot problematiek en is er geen significant negatief effect op omliggende natuurgebieden. Door te zorgen voor voldoende waterberging wordt wateroverlast voorkomen. In het kader van milieuzonering is de beoogde situatie vergelijkbaar met de bestaande situatie en wordt de aan te houden richtafstand van 30 meter naar de dichtstbijzijnde woningen gehaald. Daarmee zal er naar verwachting geen sprake zijn van significante milieuhinder. De bouwhoogte is conform de regels van het moederplan Seghwaert 2006 en de bebouwing zal niet dichter op de bestaande woningen komen te staan. Uit de bezonningsstudie die is uitgevoerd blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen geaccepteerde lichte TNO-norm]**
- h. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor vastgestelde hogere grenswaarde. **[De maximale geluidbelasting is onderzocht en blijft binnen de vastgestelde hogere grenswaarde]**

5.1.3 Opzet wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voortvloeiende uit de Wro is het plan mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Het wijzigingsplan 'Seghwaert 2006 – Vaartdreef' bestaat uit een toelichting met regels en een verbeelding. De verbeelding behelst het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid geldt conform artikel 9, lid 5.2 van het moederplan 'Seghwaert 2006'. Op de verbeelding zijn de bestemmingen toegekend aan de diverse aanwezige functies.

In de inleidende regels van het wijzigingsplan (hoofdstuk 1) wordt verwezen naar het moederplan Seghwaert 2006 als geldend juridisch-planologisch regime voor het wijzigingsplan. De begrippen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' zijn in artikel 1 met een begripsbepaling opgenomen om onduidelijkheden te voorkomen. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen conform het moederplan met daaraan de toevoeging bruto vloeroppervlakte om ook hier onduidelijkheden te voorkomen. Het toevoegen van bruto vloeroppervlakte is met name bedoeld om de oppervlakte van de maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening te bepalen.

In de bestemmingsregels (hoofdstuk 2) wordt vervolgens de juridische regeling per toegekende bestemming gegeven. Deze bestemmingen die worden toegekend komen zo veel als mogelijk overeen met de bestemmingen geldend in het moederplan. Echter, in de juridische regels van het wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die eerdere jurisprudentie biedt om de regels uit het moederplan te wijzigen (RvS-uitspraak, d.d. 17-01-2018, ECLI:NL:RVS:2018:134). Hiermee sluiten de planregels beter aan op het planvoornemen.

De bestemmingen die voorkomen zijn als volgt opgenomen in de regels:

Artikel 4 Gemengd – 2

De bestemming Gemengd – 2 is opgenomen ten behoeve van de woningen al dan niet met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, de maatschappelijke- en dienstverlenende voorzieningen met de bijbehorende erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming is ook het maximale programma bepaald dat voorzien is middels het wijzigingsplan.

Artikel 5 Groen – Stadsniveau

De gronden met de bestemming Groen – Stadsniveau zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden en extensieve recreatie. Met daaraan ondergeschikte nuts-, sport- en speelvoorzieningen, wegen en paden. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tevens is ervoor gekozen om, in afwijking van de regels van het moederplan, parkeervoorzieningen toe te staan binnen de bestemming Groen – Stadsniveau om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Deze bestemming sluit het beste aan bij de bestemde gronden, daar het voornemen is om de buitenruimte zoveel als mogelijk in te richten als groenvoorziening. Het toekennen van een bestemming uit het moederplan waar parkeervoorzieningen reeds mogelijk zijn zou een grotere impact op omwonenden hebben door de functies die daarmee eveneens worden toegestaan.

Artikel 6 Water

De bestemming Water geldt voor de gronden die zijn aangewezen voor waterberging, waterhuishouding en water- en oeverrecreatie net daaraan ondergeschikt oeververbindingen ten behoeve van het langzaam verkeer. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken van geringe omvang worden gerealiseerd.

Artikel 7 Leiding - Water

De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair aangewezen voor leidingen, in casu een transportwaterleiding met een diameter van 800 millimeter. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Leiding – Water'. Bebouwing ingevolge de secundaire bestemming is slechts via een vrijstelling toegestaan als dit niet ten koste gaat van de belangen van de leidingbeheerder en na voorafgaand advies van de leidingbeheerder. Voor een aantal nader genoemde werkzaamheden die een risico zouden

kunnen inhouden voor de leiding, geldt het vereiste van een door burgemeester en wethouders te verlenen aanlegvergunning.

In de Algemene regels (hoofdstuk 3) zijn vervolgens de algemene afwijkings-, bouw- en gebruiksregels beschreven, met onder meer een verplichting ten aanzien van voldoen aan:

- Voldoende parkeergelegenheid
- Het hogere waardenbesluit
- Watercompensatie
- Behoud van een sociaal veilige fietsroute van, naar en langs het Kangoeroepad
- Een veilige verkeerssituatie binnen het plangebied en een veilige verkeersontsluiting voor auto- en fietsverkeer op de Vaartdreef.

In de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) is het vigerende overgangsrecht gehanteerd binnen de gemeente Zoetermeer beschreven, evenals de slotregel.

Bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan, ofwel wijzigingsplan in dit geval, inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische (financiële) uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Het planvoornemen wordt door de initiatiefnemer voorbereid en uitgevoerd.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Afgesproken is dat eventuele planschadevergoeding voor rekening komt van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt zodoende voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan wordt voorzien in de realisatie van woningen die voldoen aan de woningbehoefte binnen de gemeente Zoetermeer. In het moederplan is reeds de afweging gemaakt of de ontwikkelingen zoals voorzien mogelijk kunnen worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Hier aan zijn enkele voorwaarden verbonden, waaraan wordt voldaan. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt in de wijzigingsprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerp wijzigingsplan toegezonden aan diverse betrokken instanties. Een reactie hierop is teruggekomen van:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Haaglanden
- Stedin
- Gasunie
- Dunea

- Hoogheemraadschap Rijnland

De inkomende reacties zijn verwerkt in het wijzigingsplan. De Nota van Beantwoording van de ingekomen reacties uit het vooroverleg is opgenomen als bijlage 11 bij het wijzigingsplan.

Participatie

De gemeente Zoetermeer hecht tevens grote waarde aan samenspraak bij (ruimtelijke) initiatieven met bewoners, bedrijven, verenigingen en instellingen. Samenspraak draagt er aan bij dat Zoetermeer een fijne stad is om in te leven, in te werken en om te bezoeken. Het gemeentebestuur (raad of college) weegt bij haar besluiten alle belangen af.

In de afgelopen jaren zijn daarom omwonenden, zittende bewoners en overige eigenaren van omliggend vastgoed meermaals en in alle openheid geïnformeerd en geconsulteerd middels nieuwsbrieven en inloophmomenten over de voorziene ontwikkelingen. Tevens is er online informatie gedeeld over de voorziene ontwikkelingen. Op 5 juli 2023 heeft een bijeenkomst met omwonenden en andere belanghebbenden plaatsgevonden over de plannen. De wensen en ideeën die zijn gedeeld door de omgeving zijn daar waar mogelijk verwerkt in de plannen om het draagvlak voor de ontwikkelingen te vergroten.

Ook tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is d.d. 16 januari 2024 een inloopavond georganiseerd voor geïnteresseerden om het planvoornemen toe te lichten. Het verslag van deze avond is opgenomen als bijlage 12.

Reacties op ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd voor belanghebbenden. Naar aanleiding van de ter inzagelegging zijn een aantal zienswijzen ontvangen. In bijlage 13 Nota van beantwoording zienswijzen is de verwerking hiervan te vinden. De zienswijzen hebben geleid tot kleine wijzigingen in de toelichting en planregels, zoals:

- In de toelichting is nadrukkelijker beschreven dat het beschreven programma een worst-case scenario is en dat wordt gezocht naar een optimale landschappelijke, groene en natuurinclusieve inpassing van de ontwikkeling die recht doet aan niet alleen de parkeerbehoefte, maar ook de groene uitstraling van de planlocatie. Hiervoor is een inrichtingsplan in de maak.
- Een bezonningsstudie is toegevoegd om aan te tonen dat er geen aantasting zal zijn van het woon- en leefklimaat van bestaande woningen als gevolg van toenemende schaduwwerking.
- Aan de planregels zijn voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd voor het behoud van een veilige verkeersontsluiting en het behoud van een sociaal veilige fietsroute vanuit het Kangoeroepad

Daarnaast is ten aanzien van de maatschappelijke en dienstverlenende functies een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen om ongewenste functies uit te sluiten.

Met bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.