



GEMEENTE
ZOETERMEER

Ruimtelijke onderbouwing

Vlamingstraat 49 te Zoetermeer

Maart 2014

Concept

Ruimtelijke onderbouwing

“Vlamingstraat 49 te Zoetermeer”

Plannaam: Vlamingstraat 49 te Zoetermeer
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Status: Concept



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	REGIONAAL BELEID.....	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	GELUID	22
4.2	BODEMKWALITEIT.....	22
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	24
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	ECOLOGIE.....	27
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	29
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	32
5.1	VIGEREND BELEID.....	32
5.2	WATERPARAGRAAF	33
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG	35
7.1	VOOROVERLEG.....	35
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	36	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE MOGELIJKHEDEN	37
BIJLAGE 2	PLANCONCEPT NIEUWE WONING.....	38
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	39
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	40
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	41
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK.....	42
BIJLAGE 7	UITGANGSPUNTENNOTITIE.....	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze onderbouwing heeft betrekking op het perceel Vlamingstraat 49, gelegen binnen de bebouwde kom van Zoetermeer. Op het perceel staat het rijksmonumentale herenhuis Akkerlust. Initiatiefnemer is eigenaar van dit pand alsmede de bijbehorende gronden en is voornemens op het naastgelegen perceel één vrijstaande woning met een bijbehorend bouwwerk te realiseren. Deze woning wordt beschouwd als bijgebouw bij het herenhuis Akkerlust. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemakshalve gesproken van een woning.

Het realiseren één vrijstaande woning met een bijbehorend bouwwerk is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Driemanspolder - Van Leeuwenhoeklaan'. Omdat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid, onder a, sub 3°.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer heeft in dit geval besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling door middels een omgevingsvergunning af te wijken van het geldend bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied betreft een onbebouwd perceel aan de Vlamingstraat 49 in de stad Zoetermeer. Het perceel bevindt zich ten oosten van herenhuis Akkerlust. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de stad Zoetermeer weergegeven. Met de rode en blauwe cirkels zijn respectievelijk de locatie voor de nieuwe woning en het bestaande herenhuis aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar de besluitvlakkaart.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied in de kern Zoetermeer en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologische regiem

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Driemanspolder - Van Leeuwenhoeklaan”. Dit bestemmingsplan is op 3 december 2012 door de gemeenteraad van Zoetermeer vastgesteld en op 1 maart 2013 onherroepelijk geworden. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Met de rode en blauwe omlijning is respectievelijk de locatie van de nieuwe woning en het bijbehorend bouwwerk aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan ‘Driemanspolder - Van Leeuwenhoeklaan’ (Bron: Ruimtelijke plannen)

Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woningen met daaraan ondergeschikt nuts-, parkeer- en speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lichtmasten, toegangswegen, paden, tuinen, erven en terrein met de daarbij bijbehorende bouwwerken.

De beoogde locatie voor de woning heeft daarnaast nog de dubbelbestemmingen “Waterstaat – Waterkering” en “Waarde - Archeologie”. De voor “Waterstaat – Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering. Om mogelijke archeologische waarden te beschermen, danwel veilig te stellen, zijn de gronden tevens voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Het realiseren van een nieuwe woning ter plaatse is, vanwege het ontbreken van een bouwvlak, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In voorliggend geval heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling door middels een omgevingsvergunning, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo, af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het projectgebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente Zoetermeer beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en het vooroverleg

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in het stadsdeel ‘Centrum’ en behoort tot de buurt Driemanspolder. De voorzijde van het projectgebied is gelegen aan de Vlamingstraat. De Vlamingstraat betreft een historisch bebouwingslint met veelal vooroorlogse bebouwing. Het aantal bouwlagen varieert, maar in de meeste gevallen is er sprake van één bouwlaag met kap. Er is aan de Vlamingstraat overwegend sprake van woonfuncties.

Ten zuidoosten van het projectgebied is, aan de Van Leeuwenhoeklaan en Bijdorplan, nieuwe eigentijdse bebouwing gerealiseerd ten behoeve van wooncomplex Vidomes. Het betreffen gebouwen met wonen op de verdiepingen en diverse functies op de begane grond. Het gaat veelal om maatschappelijke voorzieningen of ruimten ten dienste van dienstverlening of detailhandel. Het aantal bouwlagen ter plaatse varieert tussen drie en zeven. Ten oosten van het projectgebied, aan de overzijde van de tramlijn, is het centrumgebied van Zoetermeer gelegen.

Op het perceel Vlamingstraat 49 te Zoetermeer staan een tweetal gebouwen. Het betreft het herenhuis Akkerlust met een bijbehorende garage. Het herenhuis is gebouwd in 1866 en betreft een rijksmonumentaal pand. Tot voor kort was in het herenhuis nog een kantoor gevestigd van de Brinkers Handels- en Exploitatiemaatschappij. In afbeelding 2.1 is een foto van herenhuis Akkerlust opgenomen.



Afbeelding 2.1 Herenhuis Akkerlust (Bron: Google streetview)

Het projectgebied omvat de naast het herenhuis gelegen percelen kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer 6705 (deels) en 6707. Direct ten oosten en zuiden van de beoogde locatie van de woning is in de huidige situatie een toegangsweg naar het achtergelegen erf van het herenhuis is gelegen.

Het projectgebied is onbebouwd en ingericht als grasland met opgaand groen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van het projectgebied en de directe omgeving. Met de rode en blauwe cirkel is respectievelijk de locatie van de woning en het bijbehorend bouwwerk indicatief aangegeven.



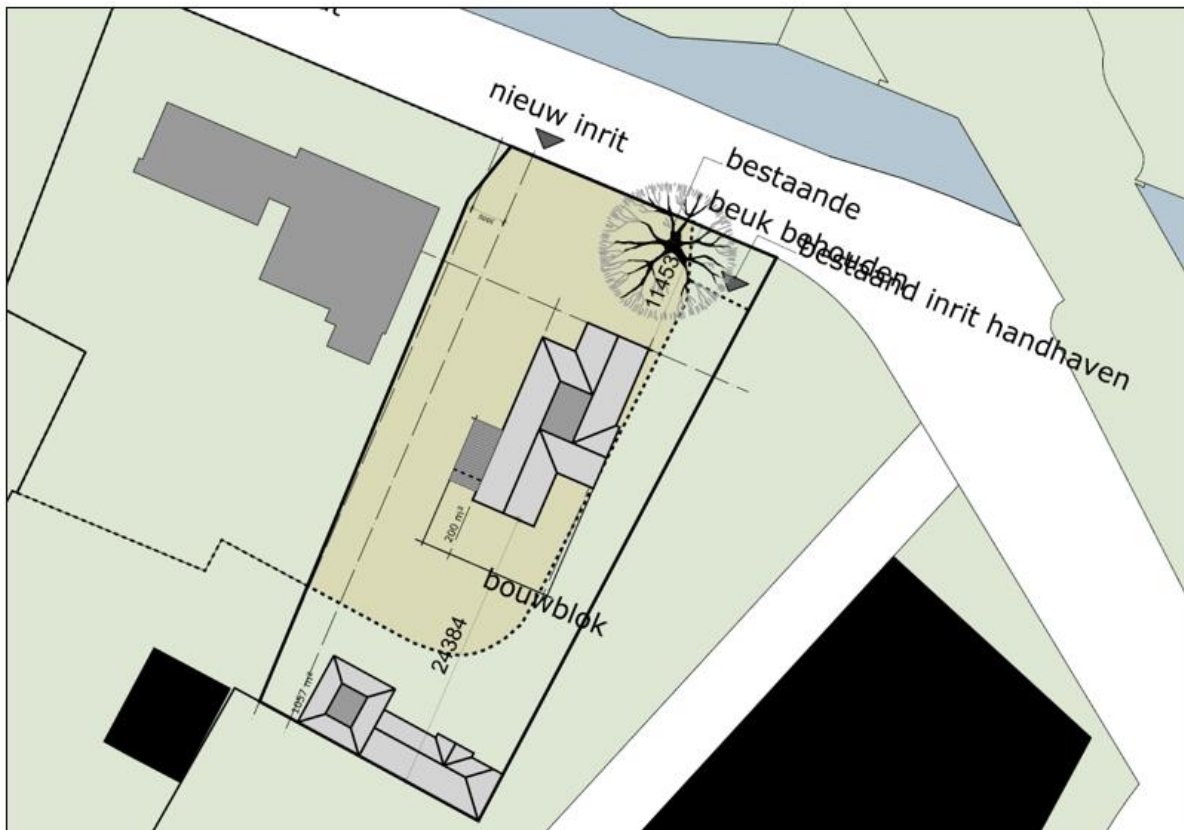
Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het projectgebied en directe omgeving (Bron: Bing maps)

2.2 Gewenste situatie

RAAK Architecten heeft voor het projectgebied de stedenbouwkundige mogelijkheden voor een nieuwe woning onderzocht. Hierbij is onder meer gekeken naar de historie en de bebouwingskenmerken voortkomend in de directe omgeving. Aan de hand van dit rapport heeft EVE Architecten een planconcept uitgewerkt. Hierna zijn enkele onderdelen uit het rapport en planconcept overgenomen. Voor de documenten van RAAK Architecten en EVE Architecten wordt respectievelijk verwezen naar bijlage 1 en 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bij het positioneren en vormgeven van de nieuwe woning is als voorwaarde gesteld dat er sprake dient te zijn ondergeschiktheid aan herenhuis Akkerlust. Daarnaast was het van belang om enige afstand tot het herenhuis te houden zodat geen gesloten bebouwingslint ontstaat, maar sprake blijft van doorzichten.

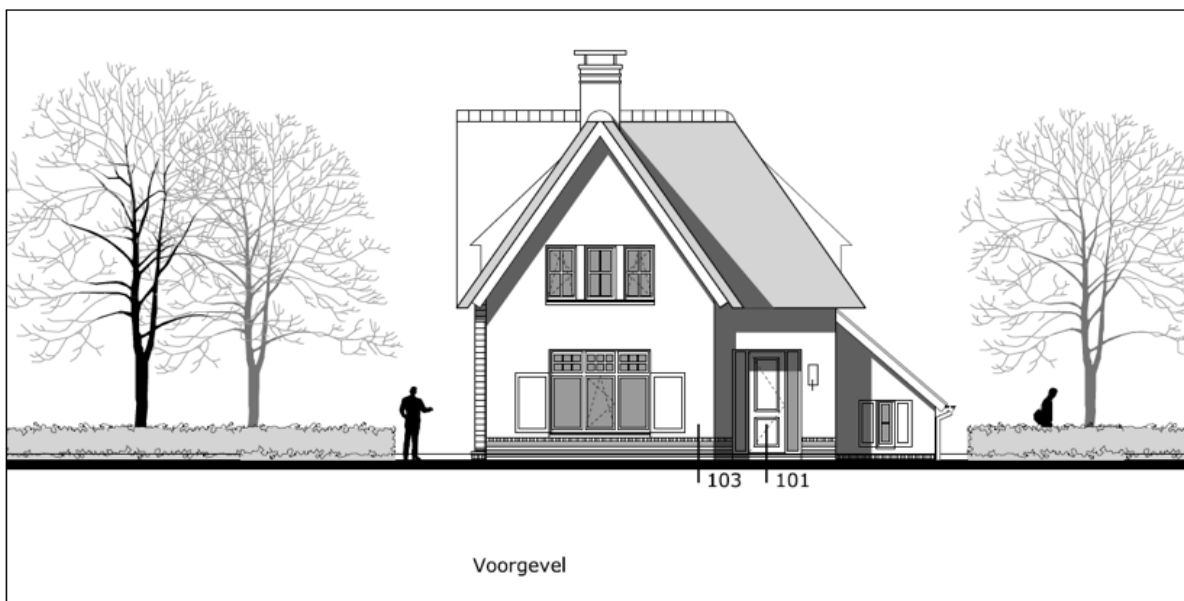
In afbeelding 2.3 is de gewenste inrichting van het perceel opgenomen.



Afbeelding 2.3 Gewenste inrichting van het projectgebied (Bron: EVE Architecten)

De woning wordt achter de rooilijn van het herenhuis geplaatst, waardoor het zicht op het herenhuis niet wordt ontnomen. De afstand tussen de woning en het herenhuis bedraagt circa 12,5 meter. Hierdoor zal er sprake zijn van een transparante bebouwingstructuur en zal er sprake zijn van doorzichten naar het achtererf. De huidige toegangsweg blijft behouden en er wordt voor het herenhuis een nieuw inrit aangelegd.

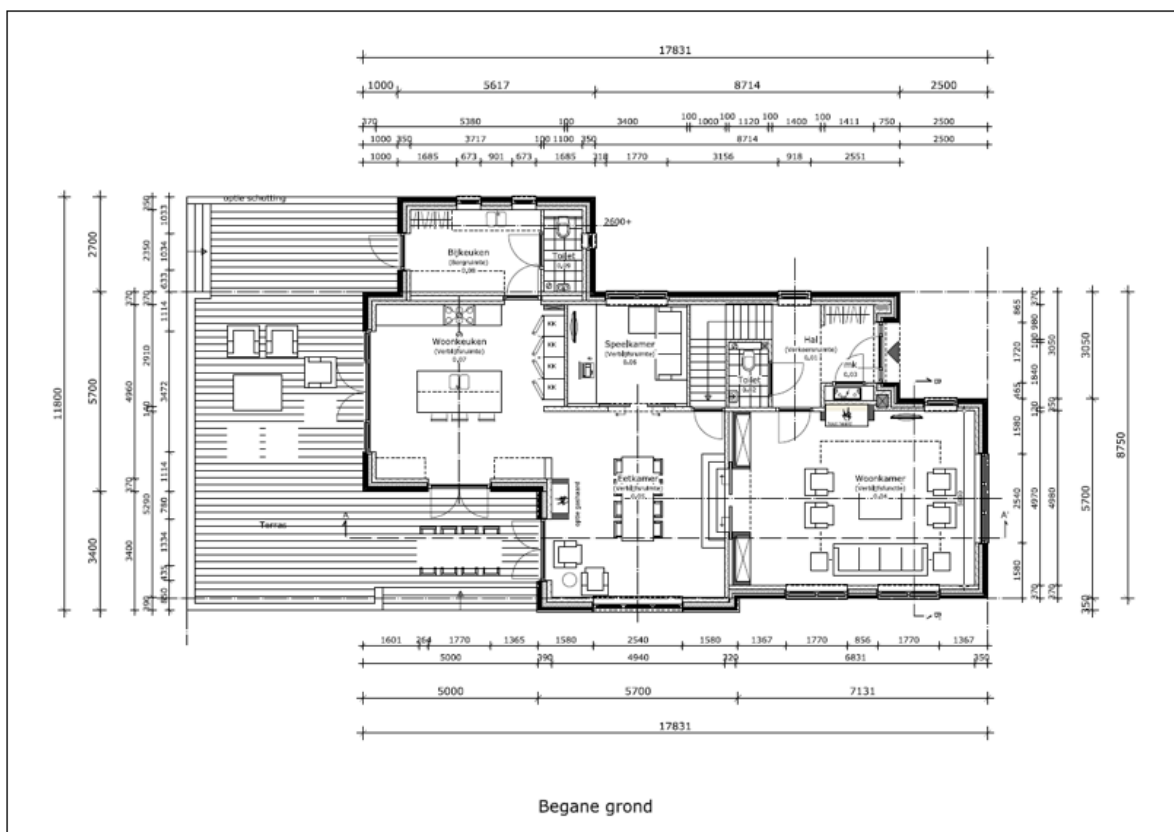
In afbeelding 2.4 is het voorgevelaanzicht alsmede een impressie van de woning opgenomen.

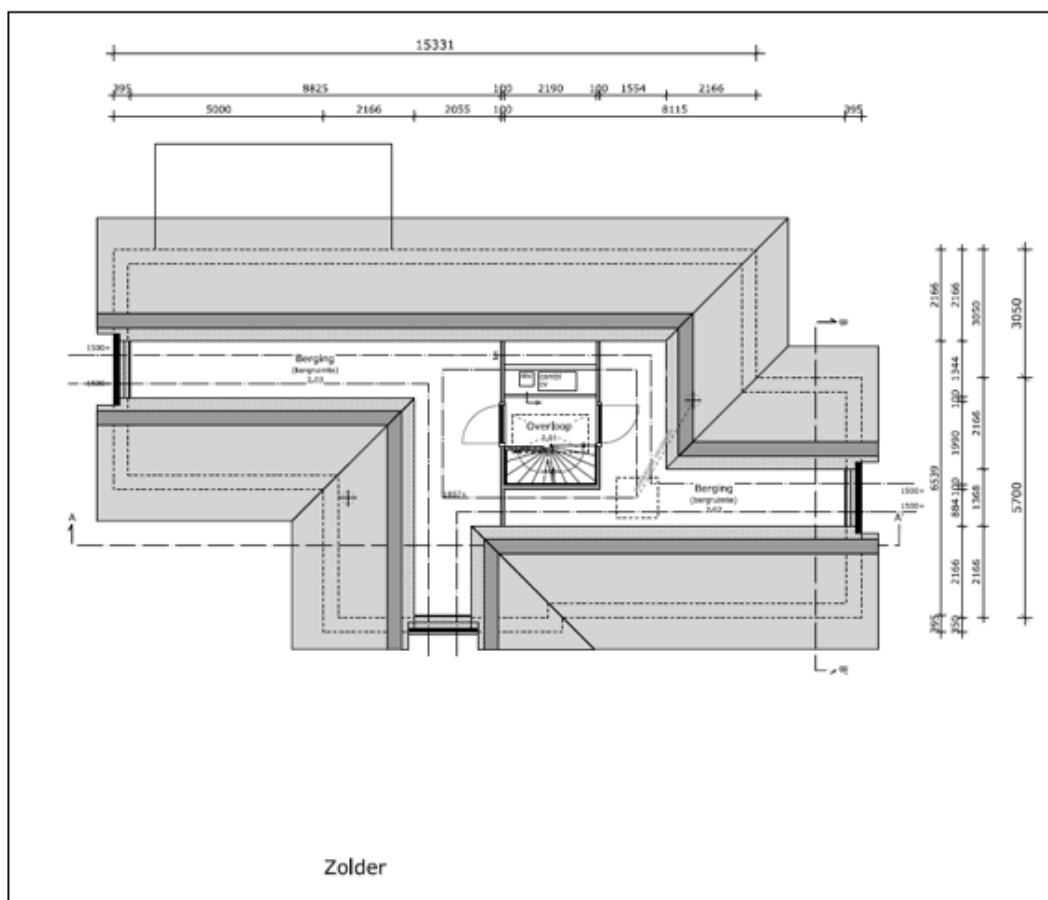




Afbeelding 2.4 Voorgevelaanzicht en impressie (Bron: EVE Architecten)

De woning zal de uitstraling krijgen van een boerderij en bestaat uit één bouwlaag met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 4,5 meter en 8,6 meter. De woning krijgt een rechthoekige plattegrond en heeft twee etages met een zolder. In afbeelding 2.5 zijn plattegronden opgenomen van de begane grond, de verdieping en de zolder.

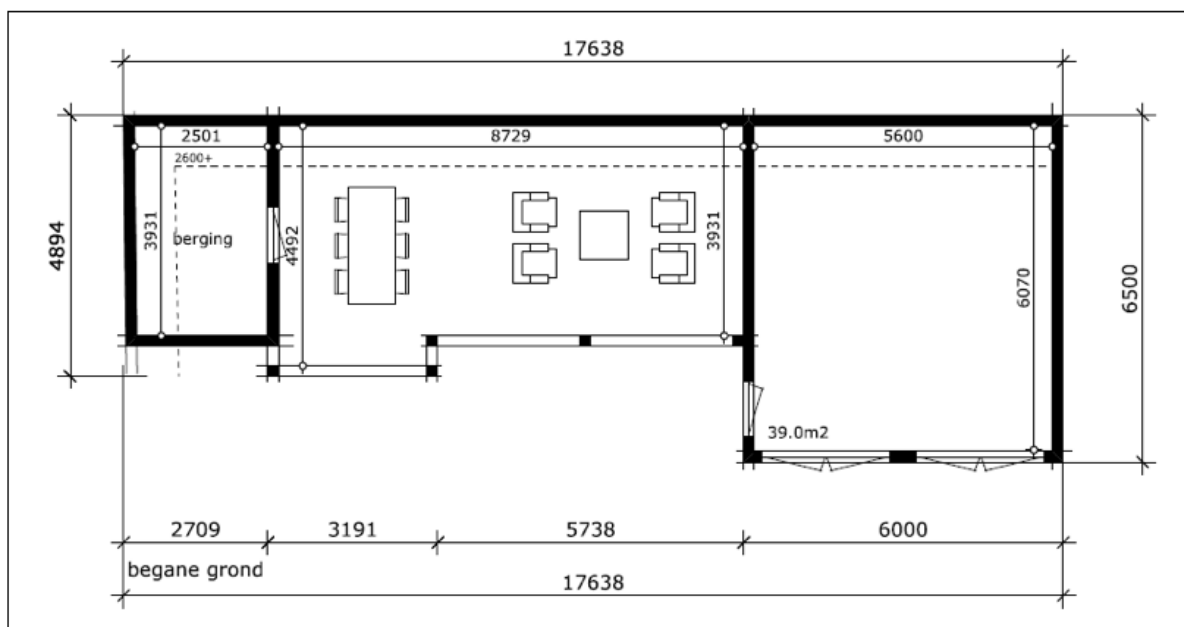




Afbeelding 2.5 Plattegronden begane grond, verdieping en zolder (Bron: EVE Architecten)

Doordat de woning achter de rooilijn van het herenhuis wordt geplaatst alsmede de omvang en vormgeving van de nieuwe woning zal er duidelijk sprake zijn van ondergeschiktheid.

Bij de woning wordt een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd in de vorm van een garage met een veranda. Dit bouwwerk zal bestaan uit één bouwlaag met kap en de goot- en bouwhoogte zal circa 2,5 en 5 meter bedragen. In het gebouw is een garage (2 auto's), een veranda en een berging aanwezig. In afbeelding 2.6 en 2.7 is respectievelijk een plattegrond en een gevelaanzicht opgenomen.



Afbeelding 2.6 Plattegrond begane grond bijbehorend bouwwerk (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 2.7 Voorgevelaanzicht bijbehorend bouwwerk (Bron: EVE Architecten)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers opgenomen in de publicatie zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest

betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2.2.2.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Functie:	'Woningen'
Woningtype:	Koop, vrijstaand
Verstedelijkingsgraad:	sterk stedelijk ¹
Stedelijke zone:	centrum
Aantal:	1 woning

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is als volgt:

	Per woning
<u>Parkeerbehoefte</u>	1,6 parkeerplaatsen (incl. aandeel bezoekers)
<u>Verkeersgeneratie</u>	6,8 verkeersbewegingen per etmaal

2.2.2.3 Berekening parkeerbehoefte en verkeergeneratie

De woning levert een totale parkeerbehoefte op van **2** parkeerplaatsen (1,6 x 1). Parkeren ten behoeve van de woonfunctie en eventueel bezoek vindt plaats op het eigen erf. Gezien de omvang van het perceel is hier voldoende ruimte voor en vormt dit aspect eveneens geen belemmering.

De nieuwe levert een totale verkeersgeneratie op van **7** vervoersbewegingen (1 x 6,8) per weekdagemaal. De Vlamingstraat is in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Er wordt tussen de nieuwe woning en het herenhuis een nieuwe inrit op de Vlamingstraat gerealiseerd. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er derhalve geen bezwaren tegen de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

¹ <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/>

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

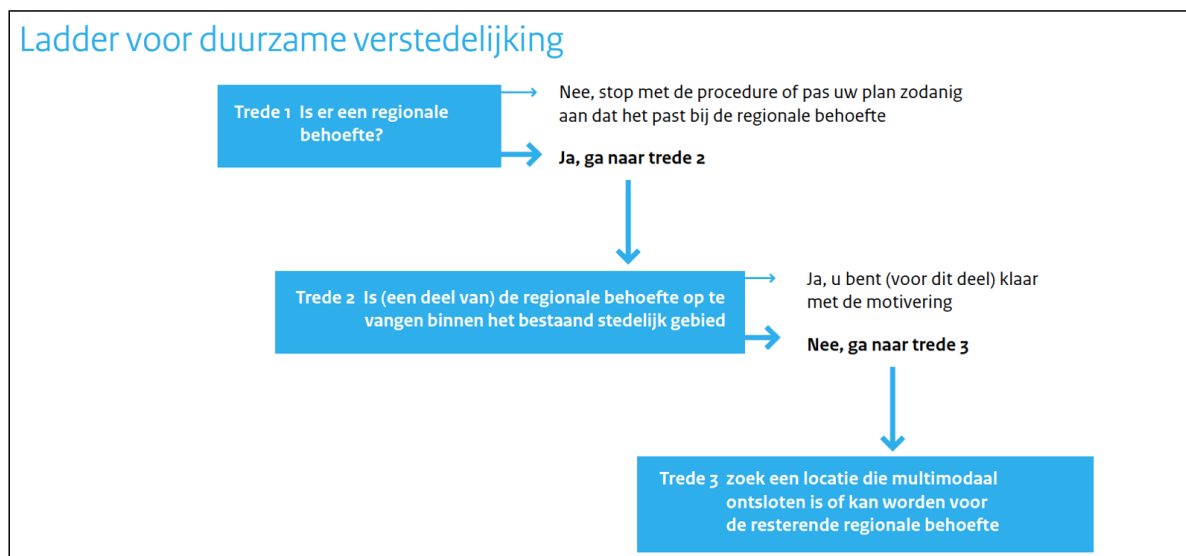
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Zuidvleugel/ Zuid-Holland zijn:

- Het verbeteren van Den Haag internationale stad, de stad/Mainport Rotterdam en de Greenports Westland- Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid, het faciliteren van de woningbouwopgave, het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer en het Bereikbaarheidspakket Zuidvleugel, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het opstellen van de Rijksstructuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de Mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknoten in lijn met de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Rijnmond-Drechtsteden, Kust, Rivieren en Zuidwestelijke Delta van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang van en naar de Mainport Rotterdam;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV);

- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen). Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes).

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van een regionale behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 3.2.1 en 3.4.2. In Zoetermeer is op dit moment de vraag naar vrijstaande woningen groter dan het aanbod. Met de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling wordt één vrijstaande woning met bijbehorend bouwwerk gerealiseerd. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2: *bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'.* Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom, nabij het centrum van Zoetermeer. Het projectgebied is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Derhalve is het projectgebied gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Ad trede 3: niet van toepassing.

De invulling van het projectgebied met één woning levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Zuid-Holland is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ en de Verordening Ruimte.

3.2.1 Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’

3.2.1.1 Algemeen

In de ‘Visie op Zuid-Holland’, vastgesteld op 2 juli 2010, is het provinciale ruimtelijk beleid weergegeven. De visie bestaat uit de provinciale structuurvisie, de verordening ruimte en een uitvoeringsagenda. Sinds de vaststelling van de structuurvisie hebben er meerdere actualisaties en herzieningen plaatsgevonden.

De kern van ‘Visie op Zuid-Holland’ is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

3.2.1.2 Uitgangspunten en opgaven

Voor een goede ruimtelijke ordening is een integrale benadering nodig om een afweging tussen functies en belangen te kunnen maken. Deze integrale benadering ligt in het verlengde van het interim ruimtelijk beleid, maar speelt ook in op actualiteit en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. De provinciale belangen zijn geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpunten:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

De eerste twee hoofdpunten plaatsen de provincie in de context van globalisering, klimaatverandering en energieschaarste. Zij zijn overkoepelend en richtinggevend voor de andere drie hoofdpunten, die zich richten op de specifieke ruimtelijke structuur van Zuid-Holland.

In voorliggend geval is de opgave ‘Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus’ van toepassing. Hierna wordt de opgave nader behandeld.

Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus

Bij het provinciaal belang ‘voldoende aanbod in verschillende woonmilieus’ horen de volgende ambities:

- Accent op stedelijke herstructurering en transformatie met oog voor verschillende woonmilieus;
- Kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting, vooral rond openbaar vervoerknooppunten;
- Woningvoorraad op peil houden voor lage inkomens (voldoende sociale woningbouw, regionaal afgestemd);
- Bij sturing rekening houden met bevolkingskrimp en leefbaarheid kleine kernen;
- Opvang van de bevolkingsgroei in Groene Hart en delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones.

De provincie Zuid-Holland wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. Voor de bepaling van het juiste aanbod zijn verschillende parameters belangrijk, zoals de bereikbaarheid van werk, voorzieningen, recreatie en een verbeterde ruimtelijke inrichting.

Hierna is per woonmilieu de herziene woonmilieubalans (2012) in de Zuidvleugel 2010-2020 opgenomen.

	Vraag	Aanbod	Balans
Centrumstedelijk	28.000	21.500	-6.500
Buiten centrum	70.800	75.100	4.300
Groenstedelijk	27.000	43.600	16.600
Dorps	33.200	43.900	10.300
Landelijk	16.000	13.300	-2.700
Zuidvleugel	175.000	197.400	22.400

Zuid-Holland wil aantrekkelijke woonmilieus bieden en aan de veranderde vraag voldoen. Het stedelijk gebied rond openbaar vervoerknooppunten biedt kansen om een multifunctioneel programma te realiseren. Hier wil de provincie een breed aanbod woonmilieus realiseren. Met name centrumstedelijke woonmilieus passen hier. Het 'overig' stedelijk gebied en de uitleglocaties binnen de bebouwingscontour bieden vooral ruimte aan groenstedelijk en landelijk wonen.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Het initiatief betreft de bouw van een woning in een centrumstedelijk gebied. Binnen dergelijke gebieden is, zoals aangegeven in de tabel, nog ruimte voor het toevoegen van woningen. Op het perceel is, vanwege de locatie en omvang van het perceel, een woning met bijbehorend bouwwerk goed inpasbaar. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de beleiduitgangspunten zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte

3.2.2.1 Algemeen

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Visie op Zuid Holland uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waar van een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

Het projectgebied ligt binnen het bebouwingscontour van Zoetermeer. In voorliggend geval is artikel 2, lid 2 (ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing.

3.2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen houdt rekening met de navolgende voorkeursvolgorde:

- *het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010;*
- *het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010.*

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Verordening Ruimte

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Zoetermeer in bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van een woning ter plaatse is dan ook in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat de Verordening Ruimte geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en verankerd in de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

3.3.2.1 Algemeen

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water en groen.

Het bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft het RSP samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen Haaglandengemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt.

Op kaart 9 "Ontwikkelingsbeeld 2030 wonen en werken" van het RSP is het projectgebied gelegen in een gebied aangewezen als "Verdichten rondom OV-haltes".

3.3.2.2 Toetsen van het initiatief aan het 'Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020'

In voorliggend geval is het projectgebied gelegen in een gebied waar verdichting mogelijk is, vanwege de aanwezigheid van openbaar vervoer haltes in de omgeving. Er wordt op een binnenstedelijke locatie in beperkte mate voorzien in de woningbehoefte. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet niet in ontwikkelingen die strijdig zijn met het RSP. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het regionaal structuurplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling zijn de "Stadsvisie 2030", "Woonvisie Zoetermeer" en de "Welstandsnota Zoetermeer" de belangrijkste plannen.

3.4.1 Stadsvisie 2030

3.4.1.1 Algemeen

Op 15 december 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer de 'Stadsvisie 2030' vastgesteld. De stadsvisie spreekt zich uit over hoe Zoetermeer zich in de twintig jaar het beste kan ontwikkelen. Bewoners, bedrijven en instellingen zijn intensief betrokken geweest bij de opstelling hiervan, zodat met recht gesproken kan worden van een breed gedragen visie.

Naast de integrale opgave om een duurzame ontwikkeling tot stand te zijn er acht thematische lange termijn opgaven voor Zoetermeer:

1. Jongeren meer perspectief bieden;
2. Elke buurt toekomst bieden
3. Aard en omvang woningbouw afstemmen op de woningbehoefte
4. Balans tussen economische structuur en arbeidsaanbod realiseren

5. Zoetermeer bereikbaar houden door accent op openbaar vervoer
6. Het Stadscentrum doorontwikkelen tot een sfeervolle, bruisende, veilige binnenstad
7. Unieke ligging van Zoetermeer aan het Groene Hart benutten
8. Ontwikkelen A12-zone van een hinderlijk tot een verbindend element

In voorliggend geval is de opgave 3 het meest van belang.

3.4.1.2 Opgave 3: Aard en omvang woningbouw afstemmen op de woningbehoefte

Over een paar jaar zal de jaarlijkse woningproductie in Zoetermeer sterk teruglopen: van 800 tot 900 woningen nu, naar gemiddeld 200 tot 300 in de periode 2012 -2020. Dat is voldoende om de autonome groei van het aantal huishoudens te kunnen opvangen. Naast deze kwantitatieve trendbreuk doet zich ook een kwalitatieve trendbreuk voor: van overwegend laagbouw naar overwegend appartementenbouw. Door de compacte opzet van Zoetermeer zijn de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen beperkt.

Van de kwaliteit van het beperkte toekomstige aanbod zal afhangen of er voldoende doorstroming op de Zoetermeerse woningmarkt blijft bestaan. Bij een goede doorstroming komt iedereen aan zijn trekken; mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten en jongeren die hun wooncarrière in Zoetermeer willen starten.

De vergrijzing zal ongetwijfeld tot meer vraag naar appartementen leiden, maar de vraag naar laagbouw blijft dominant. Tegelijkertijd neemt onze kracht als keuze op de regionale woningmarkt af, waarbij de kritische woonconsument op basis van kwaliteiten niet meer automatisch voor Zoetermeer kiest. Zoetermeer zal daarom extra moeten investeren om een aantrekkelijke vestigingsplaats te blijven voor bepaalde groepen. De grote opgave op het terrein van wonen is om de te bouwen appartementen een zodanige kwaliteit te geven dat ze als een aantrekkelijk alternatief voor de traditionele laagbouw worden ervaren.

Verdichting van de stad mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het suburbane woonmilieu. Dit kan betekenen dat de doelstellingen qua kwantiteit genoemd in Bouwen aan Zoetermeer niet gehaald worden en daarmee het aantal genoemde inwoners van de stad. Hiermee blijft de stad echter wel een aantrekkelijke vestigingsplaats voor woonconsumenten.

3.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Stadvisie 2030’

Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij wordt voorzien in de bouw van een woning op een aantrekkelijke nabij het centrum gelegen locatie. Het perceel is van ruim voldoende omvang om redelijkerwijs een woning te bouwen zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het woonmilieu ter plaatse. Daarnaast is met de gekozen vormgeving en positionering rekening gehouden met de omgeving en het herenhuis en wordt de woning als het ware een ‘bijgebouw’ bij het herenhuis. Met het realiseren van één woning wordt in beperkte mate invulling gegeven aan de woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de ‘Stadvisie 2030’ zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.2 Woonvisie Zoetermeer

3.4.2.1 Algemeen

Op 16 maart 2009 is ‘Woonvisie Zoetermeer’ door de raad van de gemeente Zoetermeer vastgesteld. De woonvisie geeft een overzicht van de lokale en bovenlokale ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren.

Hieronder zijn de vijf beleidskeuzes van de gemeente opgenomen:

1. Kwaliteit van het wonen gaat boven het realiseren van aantallen;
2. Zoeken naar nieuwe gestapelde woonvormen met grondgebonden kwaliteiten;
3. Behoefte van de wijken en buurten centraal stellen in het woonbeleid;
4. Op stedelijke niveau bijzondere aandacht voor jongeren, senioren, de sociale doelgroep en lage middeninkomens

5. Geen grootschalige herstructurering binnen woonbuurten, wel het transformeren van kantoren overwegen

In voorliggend geval is vooral de eerste beleidskeuze van toepassing. Hierna wordt kort ingegaan wat deze beleidskeuze inhoud.

3.4.2.2 Beleidskeuze: Kwaliteit van het wonen gaat boven het realiseren van aantallen

De tijden van grootschalige uitbreidingen van de woningvoorraad zijn in Zoetermeer voorbij. Binnenstedelijk wil de gemeente in de toekomst – waar dit verantwoord kan – nog wel gerichte toevoegingen doen. Uitgangspunt is daarbij niet (meer) het streven naar maximale aantallen op de nog beperkt beschikbare bouwlocaties. De kwaliteit van het wonen komt in de toekomst hoe dan ook altijd op de eerste plaats te staan. De keuze voor kwaliteit betekent concreet dat toevoegingen geen afbreuk mogen doen aan de huidige sterkte van Zoetermeer als groene, suburbane woonstad. Ze zullen juist ten dienste moeten staan van de stad: het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verbeteren van de woningmarktpositie van groepen die belangrijk zijn voor Zoetermeer. Indirect heeft dit gevolgen voor de positie van de gemeente ten opzichte van de regio. Het realiseren van de door de regio gewenste aantallen woningen zal geen vanzelfsprekendheid meer zijn. Waar mogelijk wil de gemeente zeker een bijdrage blijven leveren aan de regionale woonopgave, maar niet als dit ten koste gaat van de leefbaarheid en woonkwaliteit van Zoetermeer zelf. Het kiezen voor kwaliteit betekent verder dat de gemeente op zoek gaat naar nieuwe en bijzondere woonvormen die weinig ruimte in beslag nemen, maar toch de kwaliteiten van de traditionele laagbouw in zich hebben.

3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan ‘Woonvisie Zoetermeer’

Het voornemen is volledig in overeenstemming met de beleidskeuze. Gelet op de omvang van het perceel is het mogelijk om meer woningbouw ter plekke te realiseren. In voorliggend geval is echter gekozen voor kwaliteit en wordt er één vrijstaande woning met bijbehorend bouwwerk gerealiseerd. Het inrichten van het perceel, zoals beschreven en weergegeven in hoofdstuk, zal leiden tot een kwalitatief hoogwaardige woonlocatie die passend is in de omgeving. Door het realiseren van een woning wordt op een binnenstedelijke locatie bijgedragen aan voldoende woonaanbod. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Welstandsnota Zoetermeer

3.4.3.1 Algemeen

Het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer is vastgelegd in de ‘Welstandsnota Zoetermeer’ die op 25 maart 2010 is vastgesteld. Hierin is, aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen, het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid. Deze drie niveaus geven de kwalitatieve ambities en de mate van vrijheid aan in het omgaan met de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundig en architectonisch. De drie welstandsniveaus zijn vertaald in algemene criteria, die naar gelang het niveau hoger wordt meer of uitgebreidere criteria tellen. Aan de hand van de criteria wordt het gebouw op twee manieren beoordeeld: in wisselwerking met zijn omgeving (context) en als gebouw zelf.

Het projectgebied is gelegen in deelgebied 3A (Vlamingstraat).

3.4.3.2 Deelgebied 3a: Vlamingstraat

De bebouwing is door de eeuwen heen geleidelijk gegroeid en heeft een individueel karakter. De historische stijlen en het Interbellum/traditionalisme overheersen. De gebouwen vertonen een grote diversiteit in maat, schaal, kapvormen, gedekt met riet of pannen, en ornamentiek. Even divers is het aantal functies (boerderijen, arbeiderswoningen, woonhuizen en bedrijfsbebouwing). Een aantal is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. De recentere gebouwen (urban villa’s, woonhuizen) zijn overwegend postmodern.

De lint aan de Vlamingstraat is karakteristiek vanwege de sterke samenhang tussen de historische bebouwing, de weg en de wetering. Gezien het voorgenoemde geldt voor ontwikkelingen aan de Vlamingstraat een intensief welstandsbeleid.

3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota Zoetermeer’

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning wordt het bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

3.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het projectgebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

In voorliggend geval is het aspect wegverkeerslawaai wel van belang. Hier wordt in de volgende subparagraaf nader op ingegaan.

4.1.2 Onderzoekresultaten

PM

4.1.3 Conclusie

PM

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunningprocedure dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Sigma Bouw & Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.2 Onderzoekresultaten

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in de grond plaatselijk puin- en kolengruisdeeltjes waargenomen.

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+2+4 t/m 6) (bouwblok nieuw te bouwen woning) bevat een verhoogd gehalte koper, kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten koper, kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde niet daarnaast is bij het gebruik wonen met tuin de humane risicoindex voor lood <1, de gemeten gehalten koper, kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (1.1-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+7) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

peilbuis 1 (2.2-3.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte naftaleen (polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte naftaleen (polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats, omdat een overschrijding van de grenswaarden bijna niet voorkomt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan de luchtverontreiniging.

De nieuwe woning wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

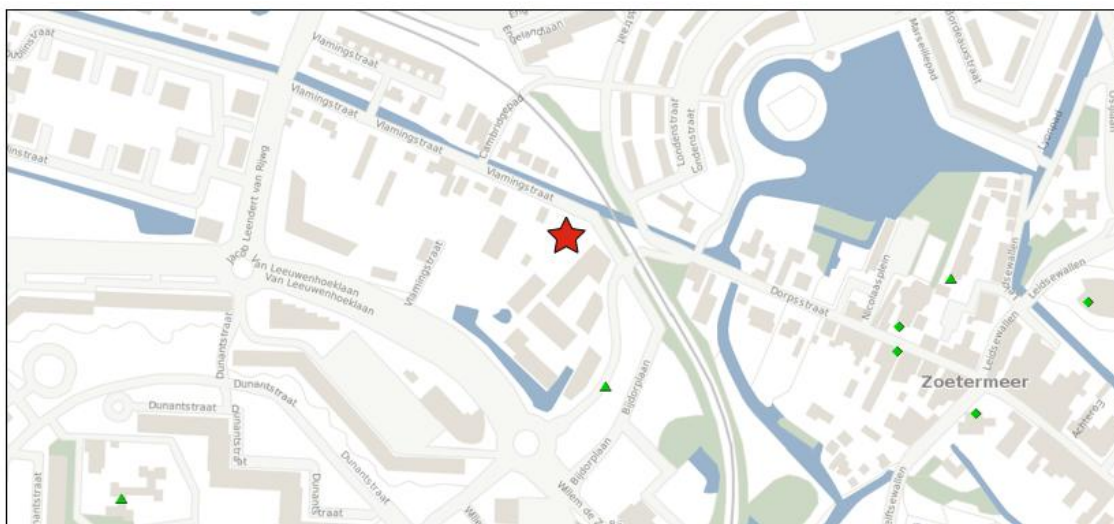
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Onderzoekresultaten

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland (Bron: Provincie Zuid-Holland)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne

bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Hierna zijn de richtafstanden per milieucategorie en omgevingstype weergegeven. In voorliggend geval is het projectgebied gelegen in een 'rustig woongebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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

4.5.2 Onderzoekresultaten

4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de nabijheid van het projectgebied zijn diverse functies aanwezig danwel planologisch mogelijk, waaronder een kantoor (herenhuis Akkerlust), detailhandelvestigingen en maatschappelijke voorzieningen. Kantoren en detailhandelfuncties worden op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als inrichtingen in de categorie 1. Bij maatschappelijke voorzieningen is het per type voorziening afhankelijk of er sprake is van categorie 1 of 2 inrichting. In de omgeving van het projectgebied zijn echter uitsluitend maatschappelijke voorzieningen (artsenpraktijken, klinieken e.d.) toegestaan in categorie 1. Dit houdt in dat een richtafstand van 10 meter dient te worden aangehouden ten opzichte van omliggende functies. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de woning en het dichtstbijzijnde milieubelastende object (kantoorfunctie, herenhuis Akkerlust) minimaal 12,5 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is het te verwachten dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

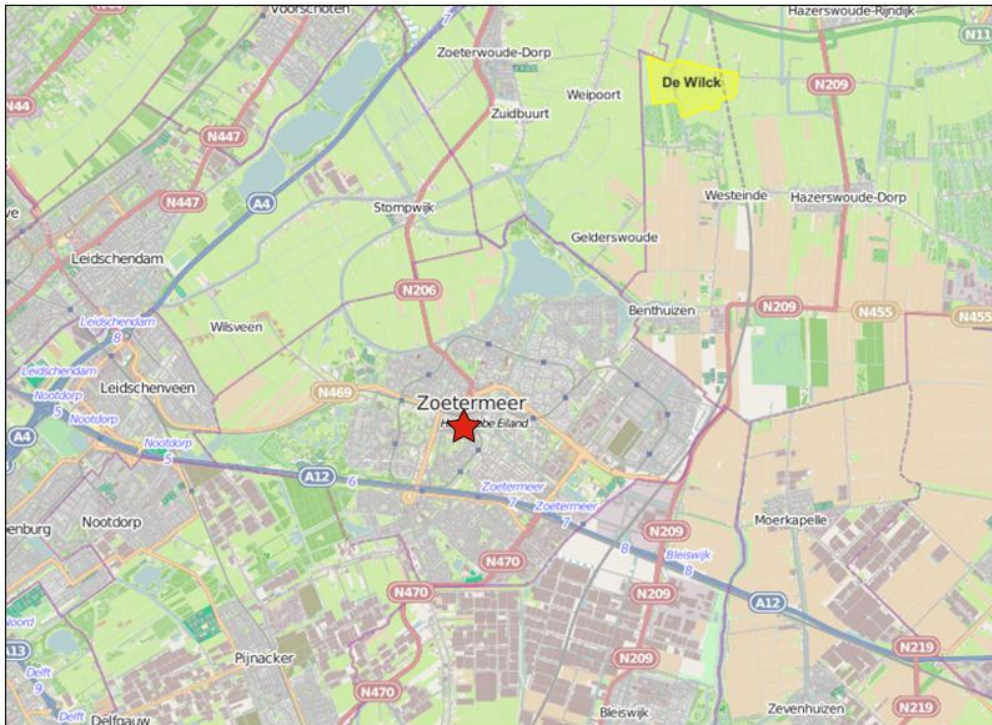
Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft voor de ontwikkeling een Quicksan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden de resultaten nader besproken. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Wilck” is gelegen op een afstand van circa 6,8 kilometer. In afbeelding 4.2 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



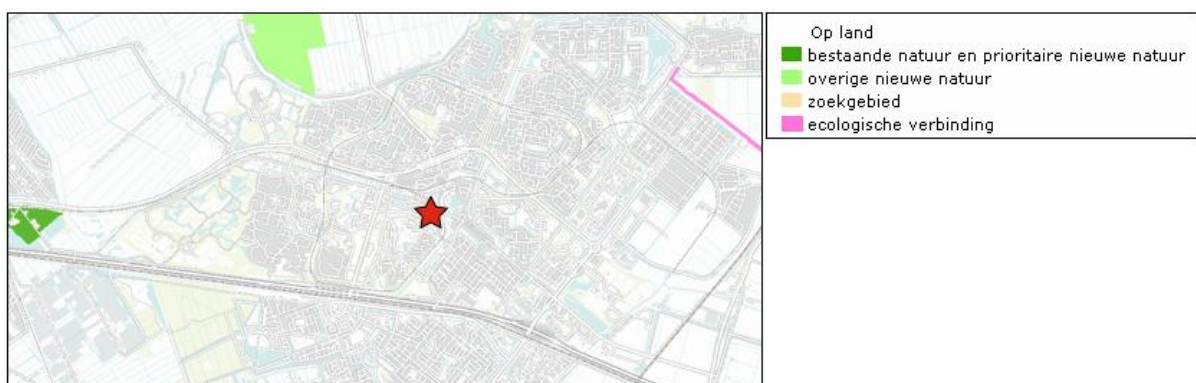
Afbeelding 4.2 Ligging projectgebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Ministerie van EZ)

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied of andere Natura 2000-gebieden.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 2 kilometer afstand. In afbeelding 4.3 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Zuid-Holland)

Gezien de afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het onderzoeksgebied bestaat uit een deel van een bestaande siertuin in de stad Zoetermeer. Het maakt het onderdeel uit van het functionele leefgebied van sommige amfibieën-, vogel- en zoogdierensoorten. Uitgezonderd vleermuizen, zijn dit soorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden. Echter, in het kader van de algemene zorgplicht, dient onnodig verwonden en doden van dieren voorkomen te worden. Het terrein dient daarom bouwrijp gemaakt te worden buiten de voortplantingstijd van vogels en de winterrustperiode van amfibieën. De meest geschikte periode is augustus-oktober. Initiatiefnemer mag maatregelen nemen die voorkomen dat vogels gaan nestelen en amfibieën zich ingraven om te overwinteren. Ondanks het feit dat het onderzoeksgebied zeer waarschijnlijk benut wordt door vleermuizen om te foerageren, heeft de voorgenomen inrichting van het terrein geen aantoonbaar negatief effect op de duurzame instandhouding van bestaande verblijfplaatsen. Het gebied heeft vanwege de kleine oppervlakte een zeer beperkte waarde als foerageergebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten buiten het onderzoeksgebied. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing ex. art. 75c van de Ff-wet wordt niet noodzakelijk geacht. Het uitgevoerde onderzoek geeft voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op beschermde soorten. Mits de adviezen gevolgd worden, vormt de Ff-wet geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

4.6.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

De gemeente Zoetermeer heeft de archeologische verwachting van gebieden doorvertaald in haar bestemmingsplannen. De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze dubbelbestemming bepaald dat bij de bouw van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek is vereist. Aangezien hier met het oprichten van de nieuwe woning sprake van is, is door Hamaland Advies in het projectgebied een archeologisch bureau- en

veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten en conclusies van deze onderzoeken zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting op het bureau- en veldonderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het projectgebied nog niet eerder bebouwd is geweest en heeft het, nadat het bij de Driemanspolder is gaan behoren, een agrarische functie gehad. Bij de bouw van boerderij “Akkerlust” in 1866 is het tot de tuin van het landgoed gaan behoren. Tot 1908 eerst deels als weiland en deels als tuin, tot 1950 als bos en later tot 2003 als tuin met vijver en tuin tot heden. Over het oostelijk deel van het projectgebied is vanaf 1950 tot 1964 en vanaf 1981 tot 2003 deels een verbindingsweg (de huidige Vlamingstraat) naar de zuidelijk gelegen fabriek gelegen.

Tijdens het inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkenkende fase) is gebleken dat onder een meter dik subrecent ophogingspakket sprake is van dekafzettingen van de Formatie van Naaldwijk. Het betreft respectievelijk kleiafzettingen van het Laagpakket van Wormer en zandafzettingen van het Laagpakket van Walcheren. Hierop is in boring 2 en 3 een dunne laag Hollandveen (restveen) aangetroffen. Hoewel sprake is van oevernabije afzettingen, zijn er geen aanwijzingen voor menselijke bewoning in de vorm van laklagen, een cultuurlaag of archeologische indicatoren zoals houtskool, aardewerk of fosfaten.

Op grond van de aanwezigheid van een natuurlijke bodemopbouw onder een subrecente cultuurlaag en het ontbreken van archeologische indicatoren c.q. het ontbreken van een archeologische vindplaats, wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek in het projectgebied uit te voeren.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zelf zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel is het herenhuis Akkerlust aangemerkt als rijksmonument (nummer 41026). Gezien het feit dat de deze ruimtelijke onderbouwing niet voorziet in ontwikkelingen aan het rijksmonument en het feit dat er met de positionering en vormgeving van de woning rekening is gehouden met het herenhuis, vormt het aspect cultuurhistorische geen belemmering voor onderliggend plan.

Voor meer informatie over de historie wat betreft herenhuis Akkerlust wordt verwezen naar het archeologisch bureau- en veldonderzoek opgenomen in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten die de drempelwaarden uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', is in dit geval geen van een m.e.r.-beoordelingsplicht maar geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

4.8.2 Situatie projectgebied

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'* (D.11.2).

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel D.11.2 genoemd. In artikel 1 onder e van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt deze omgevingsvergunning echter gelijk gesteld aan een bestemmingsplan indien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of in dit geval sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2000 woningen of meer. Tevens is gebleken dat het projectgebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf 4.6).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.8.3 Conclusie

Het projectgebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg. In verband hiermee is de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.1.3 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en vervangt het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en het Grondwaterplan (2007-2013). Veranderingen in de wetgeving en de hieruit voortvloeiende veranderingen in taken en verantwoordelijkheden tussen de verschillende overheden zijn vertaald in tien uitgangspunten, waaruit 4 kernopgaven naar voren komen.

- Waarborgen waterveiligheid
- Realiseren mooi en schoon water
- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de normen waterkwantiteit, zoals vastgelegd in de Waterverordening. Specifiek voor het landelijk gebied gelden de volgende wateropgaven:

- Realiseren en behouden van een goede ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam;
- Realiseren en behouden van een goede toestand van het grondwaterlichaam;
- Realiseren ruimtelijke omvorming veenweidegebieden.

5.1.4 Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 9 december 2009 is het waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en het Rijk. Ook hebben maatschappelijk organisaties hun inbreng geleverd.

Het accent van het WBP4 richt zich op een doelmatige en efficiënte uitvoer van maatregelen. Hiermee is dit plan meer op uitvoering gericht en minder op planvorming, zoals het vorige waterbeheerplan. Rijnland heeft drie hoofddoelen:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water, inclusief goed beheer van afvalwaterketen.

5.1.5 Gemeente Zoetermeer

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer samen met het voormalige waterschap Wilck en Wiericke (dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland) en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te behouden, moet meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra water in het gebied dat (her)ontwikkeld wordt. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. De bij de normale procedure behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Advies Hoogheemraadschap PM

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een plan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Zuid-Holland

In paragraaf 3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid en er geen andere provinciale belangen worden geraakt. In voorliggend geval wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie, gelet op de aard en omvang van het voornemen, niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

PM

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Stedenbouwkundige mogelijkheden

Bijlage 2 Planconcept nieuwe woning

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 7 Uitgangspuntennotitie