

omgevingsvergunning

Voorweg 232, Zoetermeer

Gemeente Zoetermeer



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0637.OVoorweg232-0002

*Datum:* 2021-06-28

*Contactpersoon Buro SRO:* H.J.M. van Arendonk | L. Toppen

*Kenmerk Buro SRO:* SR200352

*Opdrachtgever:* Leda BV

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| BTW nummer:              | NL8187.16.071.B01               |
| KvK nummer:              | 30232281                        |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24          |
|                          | t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

## Inhoudsopgave

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                          | 4  |
| 1.1 Aanleiding .....                       | 4  |
| 1.2 Ligging plangebied .....               | 5  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....          | 6  |
| 1.4 Leeswijzer .....                       | 7  |
| 2 Planomschrijving .....                   | 8  |
| 3 Beleid & regelgeving .....               | 11 |
| 3.1 Nationaal beleid .....                 | 11 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....               | 12 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....              | 16 |
| 4 Onderzoek .....                          | 21 |
| 4.1 Milieueffectrapportage .....           | 21 |
| 4.2 Bodem .....                            | 22 |
| 4.3 Geluid .....                           | 23 |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                   | 24 |
| 4.5 Flora en fauna .....                   | 25 |
| 4.6 Milieuzonering .....                   | 26 |
| 4.7 Externe veiligheid .....               | 27 |
| 4.8 Archeologie .....                      | 29 |
| 4.9 Cultuurhistorie .....                  | 31 |
| 4.10 Waterhuishouding .....                | 31 |
| 4.11 Verkeer en parkeren .....             | 34 |
| 4.12 Duurzaamheid .....                    | 36 |
| 5 Uitvoerbaarheid .....                    | 37 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 37 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 37 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Voorweg 232 in Zoetermeer is de monumentale woonboerderij de 'Elizabethhoeve' gelegen. De woonboerderij verkeert in de huidige situatie in een bouwkundig vervallen staat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het slopen en herbouwen van de woonboerderij, behoudens de fundering. Hierbij zal de voorgevel in originele staat worden herbouwd met behoud van de monumentale onderdelen. Door de gemeente Zoetermeer is reeds een omgevingsvergunning (kenmerk WB20190229) verleend voor de sloop en herbouw van de woonboerderij. Toen werd uitgegaan van een iets kleiner nieuw bouwvolume. Om de beoogde ontwikkeling financieel haalbaar te maken is het voornemen om van de verleende omgevingsvergunning af te wijken en de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden en het bestaande bouwvolume te behouden.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplan 'Voorweg 2017' vastgesteld op 18 mei 2020. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' en kent het de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermde Stadsgezicht'. Binnen de bestemming 'Wonen' is per bouwvlak één woning toegestaan. Doordat de splitsing van de woonboerderij zorgt voor een toename van het aantal woningen, is het voorgenomen plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om het voorgenomen plan mogelijk te maken is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Eerder is het initiatief middels een vooroverleg ambtelijk besproken met de gemeente Zoetermeer, waarbij de gemeente Zoetermeer in beginsel positief heeft gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling (brief met kenmerk WBV20200545, d.d. 30-10-2020).

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.



## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Voorweg 232 ten westen van Zoetermeer. De Voorweg betreft een historisch lint en wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Het plangebied betreft de kadastrale gemeente Zoetermeer sectie C, perceelnummer 5754, met een totaal oppervlak van circa 2.450 m<sup>2</sup>.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging van het plangebied en de plangrens globaal aangegeven:



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

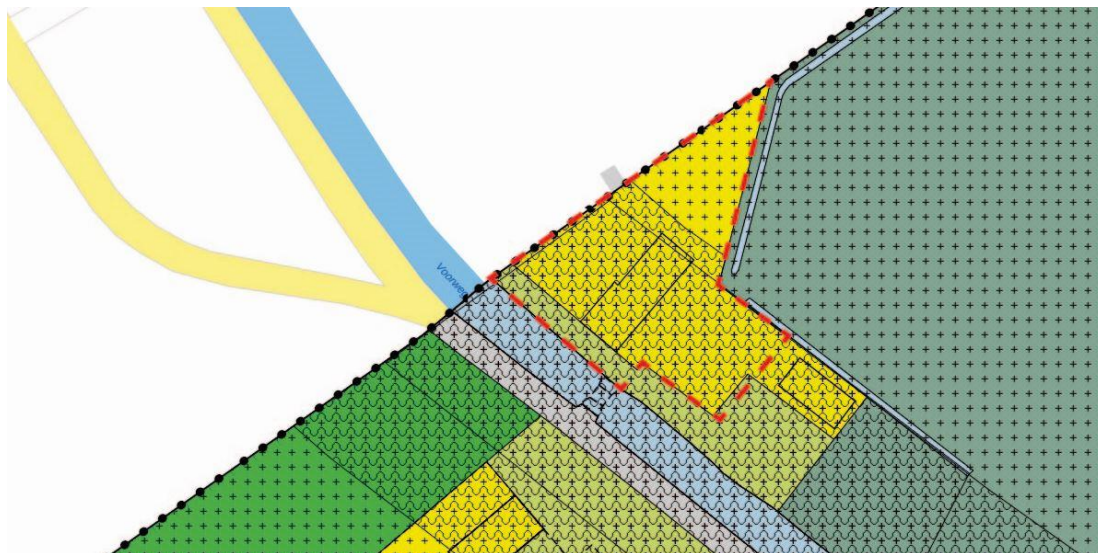


GLobale begrenzing plangebied, rood omcirkeld (bron: maps.google.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Voorweg 2017', vastgesteld op 18 mei 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer. Verder geldt het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten', vastgesteld op 14 mei 2018.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Voorweg 2017', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen)

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis. In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Tevens geldt een maximale inhoudsmaat van hoofdgebouwen van 750 m<sup>3</sup>.

Verder hebben de gronden in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat - Waterkering-1' en 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m onder maaiveld en met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>. Dit komt nader aan bod in paragraaf 4.8.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering-1' ziet toe op het belang van de waterkering. In dit verband is relevant te vermelden dat het hoogheemraadschap van Rijnland op 7 maart 2019 reeds een watervergunning heeft afgegeven voor sloop en nieuwbouw op de onderhavige locatie (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6).

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht. Dit komt nader aan bod in paragraaf 4.9.

De beoogde ontwikkeling voorziet in sloop-herbouw van de bestaande woonboerderij en het splitsen in twee wooneenheden. Doordat binnen het bestemming 'Wonen' slechts één woning is toegestaan is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor wat betreft het oppervlakte en het volume blijft de situatie gelijk: herbouw heeft plaats conform de bestaande, historische situatie.

### *Conclusie*

Het voorgenomen plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, ook zijn er geen binnenplanse afwijkmogelijkheden die toereikend zijn voor het voorgenomen plan. Medewerking is slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de ontwikkeling op het perceel aan de Voorweg 232 in Zoetermeer planologisch mogelijk.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

## 2 Planomschrijving

De Voorweg is één van de oudste wegen van Zoetermeer. Het gebied waar de Voorweg doorheen loopt, behoort tot het cultuurlandschap van de droogmakerijen. Het veen in dit gebied was geheel afgegraven om turf te winnen en tot een grote plas geworden. De Voorweg kwam als overgebleven bovenland met bebouwing en erven in het plassen gebied te liggen. De Voorweg kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies en is dus niet uitsluitend een woonlint. Langs de Voorweg, met evenwijdig daaraan de Voorwegwetering, is de oorspronkelijke agrarische functie vrijwel verdwenen. De bebouwing is over het algemeen op de weg georiënteerd, met de entrees aan de voorzijde of aan de zijkant. De boerderijen zijn vrijwel altijd dwars op de weg gebouwd, de rijtjes (arbeiders)woningen in de parallelrichting. De gebouwen vertonen een grote diversiteit in maat, schaal, kapvormen, gedekt met riet of pannen en ornamentiek. Een aantal is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

Voorliggende onderbouwings heeft betrekking op de laatste Zoetermeerse boerderij aan de Voorweg: de Elizabethhoeve. Direct ten noorden van dit perceel is een uitgestrekt, open poldergebied aanwezig (gemeente Leidschendam-Voorburg), waar een nieuwe watergang wordt gerealiseerd naar de Ringsloot.

De Elizabethhoeve uit 1912 is aangewezen als gemeentelijk monument. Met name aan de voorgevel is veel zorg besteed. De woonboerderij bestaat uit een voorhuis en de achtergelegen stal in één bouwlaag met een royale kap. De totale bruto inhoud bedraagt 1.682 m<sup>3</sup>.

Onderstaande afbeeldingen tonen de bestaande situatie.



Linker afbeelding toont aanzicht van de Elizabethhoeve, rechter afbeelding toont de Voorweg in zuidelijke richting (bron: Google Streetview)

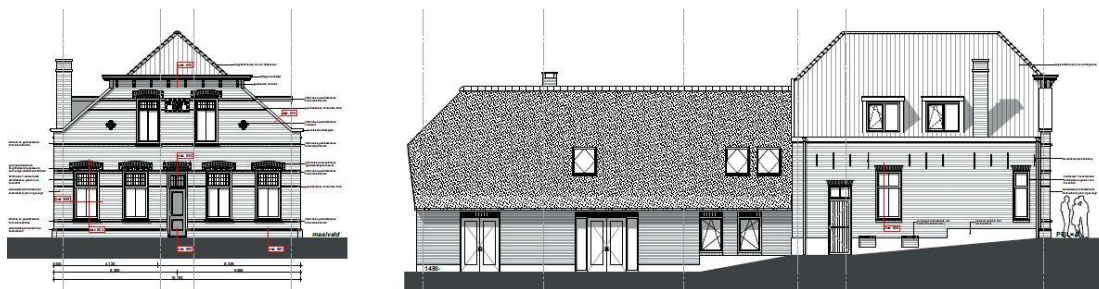
Doordat de woonboerderij in een vervallen staat verkeert is het voornemen de woonboerderij te slopen, behoudens de fundering. Vervolgens zal de woonboerderij, met behoud van het huidige historische volume en vorm, worden herbouwd en worden gesplitst in twee wooneenheden. Er is hiervoor een ontwerp gemaakt door PBV Architecten (tekening 1359 BA-03.00 Situatie, laatst gewijzigd d.d. 16-03-2021).

Het voormalige stalgedeelte wordt ingericht ten behoeve van een tweede woning. Deze heeft een bruto vloeroppervlakte van 315,58 m<sup>2</sup>. Het oorspronkelijke woonhuis heeft een bruto oppervlakte van 229,90 m<sup>2</sup>. De totale inhoudsmaat van de twee woningen bedraagt 1.682 m<sup>3</sup>. Dat is meer dan waar het bestemmingsplan van uit gaat (maximaal 750 m<sup>3</sup>), maar dat houdt verband met het feit dat wordt aangesloten bij het volume van het gemeentelijk monument.

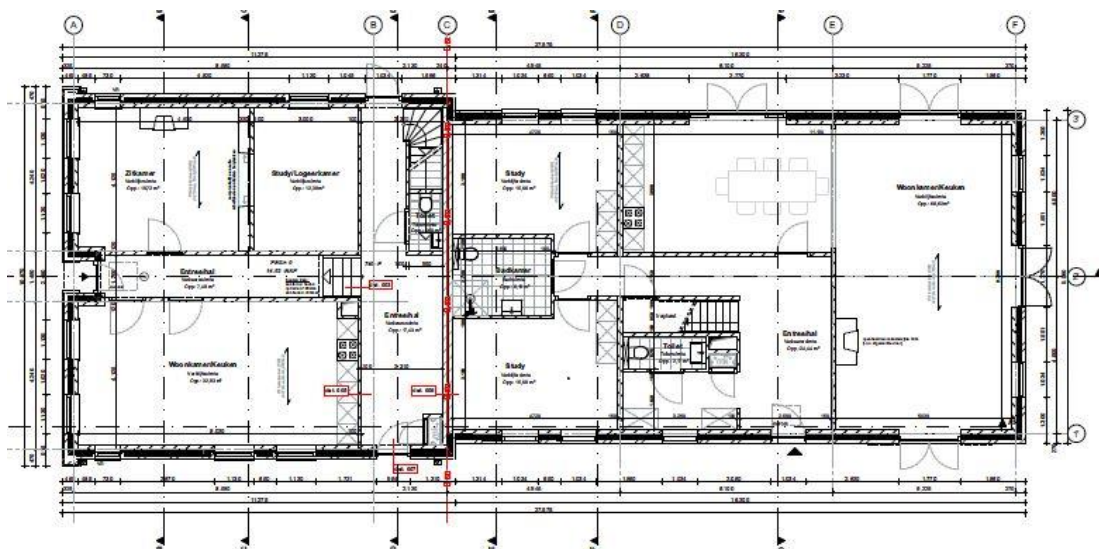
Qua architectuur wordt uitgegaan van de architectuur van de oorspronkelijke boerderij, waarbij de voorgevel geheel gereconstrueerd wordt. Omdat hiermee het oorspronkelijke karakter van dit perceel zoveel mogelijk in stand wordt gehouden en er geen aanpassing aan het volume plaatsvindt, is de landschappelijke impact minimaal.



Onderstaande afbeeldingen tonen aanzichten en de plattegrond van de toekomstige bebouwing en impressies.



Aanzicht toekomstige situatie (bron: PBV architecten, d.d. 16-03-2021)



Plattegrond toekomstige situatie (bron: PBV architecten, d.d. 16-03-2021)



Impressies beoogde nieuwe situatie (Bron: Leda BV)

### Terreininrichting

De bestaande hooiberg wordt gehandhaafd en ingepast. Het perceel wordt enigszins heringericht, gericht op het gebruik door twee wooneenheden. Hiervoor is door Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV een voorstel vervaardigd (d.d. 2 juli 2020): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast en er wordt voorzien in streekeigen boomgaarden. Langs de erfgrenzen zullen hagen worden geplaatst van inheemse soorten daar waar dit mogelijk is. Het parkeren zal ook in de nieuwe situatie geheel op eigen terrein plaats hebben. Voor de beide woningen samen wordt ruimte geboden aan 6 auto's. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande toerit tot het perceel, waarmee ook het naastgelegen perceel wordt ontsloten.

De navolgende afbeelding toont de terreinindeling van de beoogde situatie van het perceel aan de Voorweg 232.



Terreinindeling van de beoogde situatie (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV, d.d. 2 juli 2020)

#### Natuurinclusief bouwen

De gemeente Zoetermeer vraagt aandacht voor een natuurinclusief ontwerp, waarmee de biodiversiteit wordt versterkt. Dit houdt in dat bij de bouw natuur wordt geïntegreerd. Bij het voorliggende initiatief wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. Gedacht wordt aan de volgende maatregelen:

- het plaatsen van inbouwkasten voor vleermuizen in de spouw van de lange zijgevels;
- het aanbrengen een loze ruimte in de schoorsteen, als nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen;
- het aanbrengen van een voorziening voor de gierzwaluw in het dakoverstek;
- het ophangen van een uilennestkast in een boom.

#### Palenplan

Ten behoeve van het voorgenomen plan is er een palenplan opgesteld. De palen zullen dezelfde diepte hebben als de reeds vergunde situatie, tot 21 m –NAP. Verder begeeft het zich binnen de historische contouren.

## 3 Beleid & regelgeving

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Het beoogde plan is in lijn met de prioriteiten, in het bijzonder sterke en gezonde steden en regio's. De NOVI vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Planspecifiek**

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. Onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van slechts één woning en is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 20 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

#### **1. Ruimtelijke hoofdstructuur**

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.



## 2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

## 3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

## 4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen. De voor onderhavig plan relevante beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie worden hierna behandeld.

### **Planspecifiek**

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Onderstaand wordt de beleidskeuze nader toegelicht.

#### *Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit*

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart. Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

#### *Laag van de ondergrond*

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ook maakt de planlocatie onderdeel uit van de kaartlaag 'oude stroomgordels en geulafzettingen'. Dit zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand, daarnaast is het streven om waar mogelijk archeologische waarden herkenbaar te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een bestaande woonboerderij. De beoogde woonboerderij wordt in hetzelfde volume en vorm herbouwd als de huidige woonboerderij. Hierdoor zal de beoogde ontwikkeling geen negatief effect hebben op de laag van ondergrond.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

Het plangebied bevindt zich in het droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemalen en een regelmatige basisverkaveling. Het plangebied is gelegen binnen een verstedelijkt droogmakerijgebied en is in de huidige situatie reeds bebouwd. De beoogde ontwikkeling maakt geen extra gebouwen mogelijk waardoor er geen invloed te verwachten is op het droogmakerijenlandschap.

Verder maakt de Voorweg onderdeel uit van de kaartlaag 'linten'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met de sloop en herbouw van een bestaande woonboerderij blijft de huidige vorm van de lintbebouwing aan de Voorweg behouden.

#### *Laag van de beleving*

De planlocatie maakt onderdeel uit van de kaartlaag 'groene buffer'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. De beoogde sloop en herbouw van een bestaande woning heeft geen invloed op het niet verstedelijkte landschap.

#### **Conclusie**

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 20 april 2019 in werking getreden. In de Omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

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

Bij het voorgenomen plan is het bepaalde onder a van toepassing, omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaats vindt binnen het bestaande bebouwingsensemble en qua aard en schaal past bij de gebiedsidentiteit. In toelichting paragraaf 3.2.1 is aangetoond dat wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 6.10 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

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

In toelichting paragraaf 3.1.3 is toegelicht dat het voorgenomen plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het onderhavige geval worden op basis van artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening geen aanvullende eisen gesteld.

#### *Conclusie*

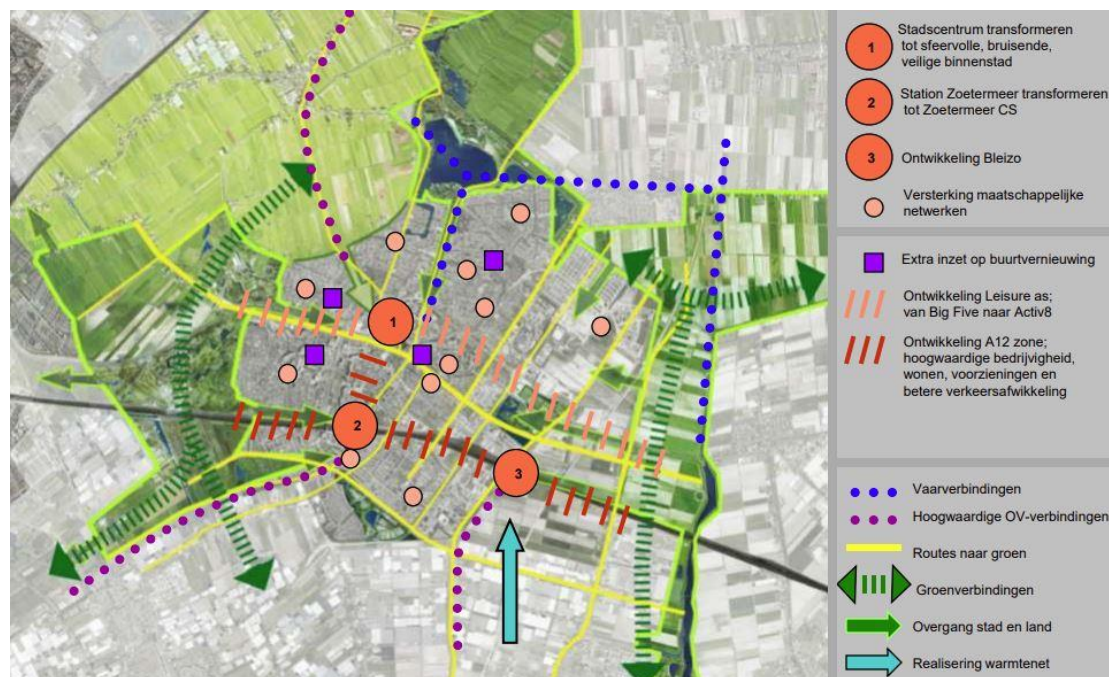
Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening voor de onderhavige nieuwe ontwikkelingen.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Stadsvisie 2030

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

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de visiekaart.



Uitsnede kaart uit de Stadsvisie 2030 (bron: Stadsvisie 2030 van de gemeente Zoetermeer)

#### Planspecifiek

De Voorweg kan gezien worden als een route naar het groen en de overgang van stad naar land. Op stadsniveau worden de verschillende groengebieden aan elkaar gekoppeld. De beoogde sloop (behoudens de fundering) en herbouw van de bestaande woonboerderij binnen de plangrens heeft geen effect op groene overgang van stad naar land.

#### 3.3.2 Woonvisie Zoetermeer 2015

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

- duurzaam bouwen en renoveren;
- betaalbare woningen voor iedereen aanbieden;
- extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimten voor studenten;
- Zoetermeer levensloop bestendig maken;

- prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- consument gericht bouwen.

#### **Planspecifiek**

Het betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de schaal en maat van het bebouwingslint, recht doet aan de karakteristieken van het lint en voorziet in een aantrekkelijk c.q. gewild woonmilieu. De beoogde ontwikkeling voorziet namelijk in het toevoegen van één woning in een woonboerderij. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens om op kleine schaal meer gewilde woonmilieus, zoals 'dorps wonen' en 'rustig stedelijk wonen' toe te voegen aan het bestaande aanbod. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

#### **3.3.3 Visie Voorweg**

Op 18 januari 2016 is de 'Visie Voorweg' door de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer vastgesteld. Daarmee is de laatste stap gezet in een intensief samenspraaktraject met burgers, ondernemers en belanghebbenden. De visie geeft een goed beeld van de kwaliteiten van de Voorweg en beschrijft hoe daarmee om moet worden gegaan. De visie dient als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De Voorweg kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maken het voor bewoners, ondernemers en overige gebruikers een bijzonder stuk Zoetermeer, waar het historische en oorspronkelijke landelijke karakter nog voelbaar is. De afwisseling tussen bebouwing en groen en natuur, tussen wonen en werken, tussen dicht en open maakt dit gebied uniek. Dit zorgt voor een context waar het prettig werken, wonen en recreëren is, dicht bij het centrum van de stad.

Ondanks verschillende veranderingen aan de Voorweg in het verleden, heeft het gebied haar kwaliteiten weten vast te houden. Ook in de toekomst zijn veranderingen niet uit te sluiten, maar wordt met de visie speciale aandacht gevraagd voor het huidige bijzondere karakter en is het de ambitie om het bijzondere karakter van de Voorweg te behouden en waar mogelijk juist te verbeteren en te versterken. Het bijzondere karakter van de Voorweg wordt bepaald door de belangrijkste thema's: landelijk, historie, groen, openheid, rust en variatie. Voor de Voorweg geldt een 'nee, tenzij'-principe. De natuur, groen en tuinbestemmingen worden beschermd ('nee', alleen kleinschalige en ondergeschikte veranderingen ten behoeve van de groene functies zijn toegestaan). Voor andere bestemmingen kan uitsluitend meegewerkt worden aan een verandering als er sprake is van:

- een locatie-overstijgend belang, waarbij een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden,
- functieverandering waarbij al sprake is van aanwezige bebouwing of bouwmogelijkheden;
- bestaande bouwrechten (inclusief vergunningsvrij bouwen).

Hierbij is belangrijk dat gestreefd wordt naar een verandering die bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering op een of meer van de belangrijkste karakteristieken. De Visie Voorweg dient hiervoor als vertrekpunt en biedt een handreiking voor het behouden en versterken van de belangrijkste kwaliteiten.

#### **Planspecifiek**

Het planvoornemen betreft de herbouw van de bestaande woonboerderij 'Elizabethhoeve', een gemeentelijk monument. Doordat de woonboerderij op dit moment in een bouwkundig slechte staat verkeert, zal de woonboerderij gesloopt worden, behoudens de fundering. In de toekomstige situatie wordt de woonboerderij herbouwd waarbij rekening wordt gehouden met de karakteristieke vormen, daarnaast wordt de woonboerderij in hetzelfde volume herbouwd en geschikt gemaakt voor twee wooneenheden. Door qua architectuur rekening te houden met de karakteristieke kwaliteiten van de Voorweg zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een kwaliteitsverbetering.

#### **3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Historische linten**

Het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg is opgesteld omdat de gemeente Zoetermeer de bescherming van het karakter van de Zoetermeerse oude linten belangrijk vindt. Het

beeldkwaliteitsplan geeft normen voor lage bebouwingsdichtheid, een nadere uitwerking van het principe van een boerenerf en criteria voor de positie van de bebouwing op de kavel, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de verschijningsvorm.

Door het benoemen van specifieke criteria kan bij de toetsing van bouwplannen beter gestuurd worden op de welstand en op ruimtelijke aspecten.

#### **Planspecifiek**

Met het voorgenomen plan wordt rekening gehouden met de karakteristieke kwaliteiten van de Voorweg. Doordat de bestaande woonboerderij op dit moment in een bouwkundig vervallen verkeer zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een kwaliteitsverbetering. De woonboerderij wordt herbouwd met behoud van het huidige historische volume en vorm, hierdoor is de ontwikkeling in lijn met het 'Beeldkwaliteitsplan Historische Linten'.

### **3.3.5 Welstandsnota 2010**

Op 25 maart 2010 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden (herzien in 2012). 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 en gemeentelijk beschermde stadsgezichten.

#### **Planspecifiek**

De Voorweg is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Ter plaatse geldt een welstandsintensief beleid en gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria, die uitgaan van het respecteren van:

- de lineaire structuur van weg en wetting;
- de hoge aftekening van de veendijk in het landschap;
- de landschappelijke samenhang van dijk, wetting, bebouwing en open polder (in het gedeelte ten westen van de Leidschendamseweg/Amerikaweg);
- het ensemble van oude landschapselementen ten westen van hofstede Meerzigt;
- de lage bebouwingsdichtheid;
- en het pluriforme en individuele architectuurbeeld.

De bestaande hoofdvorm en opzet worden gehandhaafd, evenals de bestaande karakteristieken. Met het beoogde plan is rekening gehouden met de welstandseisen van de gemeente Zoetermeer. In het kader van het vooroverleg is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Geconcludeerd wordt in het welstandadvies van de stadsbouwmeester van 3 september 2020 dat de beoogde ontwikkeling voldoet, met opmerkingen, aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en in de gemeentelijke welstandsnota.

### **3.3.6 Erfgoedverordening Zoetermeer**

Op grond van de 'Erfgoedverordening Zoetermeer' (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 november 2010) zijn vijf beschermde stadsgezichten aangewezen, waaronder de Voorweg. Het gebied van de Voorweg geeft een samenhangend beeld van een droogmakerij met oud bovenland. Het oorspronkelijke agrarische karakter is goed bewaard door de aanwezige boerderijen met hun ruime erven en de kleinschalige individuele bebouwing. Het gebied is van belang vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, vanwege de onderlinge samenhang tussen bebouwing, groen- en waterstructuren, en vanwege de referentie aan de cultuur van oude droogmakerijen. Voor het gebied van de Voorweg zijn de volgende typering en bijzondere kwaliteiten van het gebied aangegeven:

- de lineaire structuur van de Voorweg en de wetting;
- de herkenbare hoge aftekening van een veendijk in het landschap;



- de gaaf bewaarde samenhang tussen dijk, wetering, bebouwing en open polderlandschap in het deel ten westen van de Leidschendamseweg/Amerikaweg;
- het ensemble van oude landschapselementen ten westen van Hofstede Meerzigt (ligt niet in het plangebied);
- de lage bebouwingsdichtheid;
- het individuele en pluriforme architectuurbeeld;
- de monumentale boerderijen en erven.

#### **Planspecifiek**

De Voorweg is één van de oudste wegen van Zoetermeer. De weg wordt gekenmerkt door een open lineaire structuur, gevormd door de weg en de erlangs lopende wetering. Aan weerszijden ligt voornamelijk kleinschalige bebouwing, die vrij dicht op de weg is gesitueerd. De bebouwing is individueel en is georiënteerd op de Voorweg, hetzij loodrecht hetzij evenwijdig.

Met het voorgenomen plan zal de woonboerderij binnen het plangebied worden herbouwd waarbij rekening wordt gehouden met de karakteristieke vormen. Door qua architectuur rekening te houden met de karakteristieke kwaliteiten van de Voorweg zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een kwaliteitsverbetering. Bovendien blijkt uit [toelichting paragraaf 3.3.5](#) dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de welstandsnota van de gemeente Zoetermeer.

### **3.3.7 Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2020 - 2023**

Het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer richt zich in het kader van de klimaatverandering op het versnellen van energietransitie in de bebouwde omgeving, omdat de gemeente hier het meeste invloed op heeft. Zoetermeer wil aardgas zo veel mogelijk vervangen door duurzame energie en op die manier tot de gewenste CO<sub>2</sub> reductie komen. De twee speerpunten uit het programma zijn:

1. Een CO<sub>2</sub> neutrale stad in 2040;
  - a. Nul op de Meter concept toepassen waar het kan;
  - b. Tussentijdse duurzaamheidsmaatregelen treffen;
  - c. Aanvullend energie opwekken en energie-infrastructuur verbeteren.
2. Een natuurlijk & groen Zoetermeer;
  - a. Bevorderen initiatieven (monitoring) behoud en verhoging biodiversiteit;
  - b. Verbeteren kwaliteiten grote groengebieden rondom Zoetermeer;
  - c. Verbeteren groenbeleving door betere recreatieve verbindingen.

#### **Planspecifiek**

Met de beoogde ontwikkeling worden er maatregelen getroffen om aan de BENG-eisen te voldoen. Dit wordt nader toegelicht in [toelichting hoofdstuk 4.12](#).

### **3.3.8 De Groentrilogie: Groenkaart, Visie Biodiversiteit (2013) en Bomenbeleid (2011)**

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. De Voorweg is voornamelijk aangewezen als Stadsgroen, grotendeels laag dynamisch. Een klein deel is bestempeld als regiogroen. Binnen regiogroen zijn ontwikkelingen mogelijk, mits het karakter en de draagkracht van het gebied dit toelaat en onder voorwaarde van groencompensatie. Stadsgroen bestaat uit het groen op stadsniveau. Bij ontwikkelingen wordt in eerste instantie gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten. Eventuele groencompensatie wordt berekend met behulp van de zogenoemde generieke rekenmethode.

Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de Visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar

mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten. Zoetermeer wil één van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak. Dit leidt tot een tweesporen benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Spoor 2 richt zich op participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer.

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. Gestreefd wordt naar het realiseren van een boomwaardige standplaats, waarbij de boom zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte heeft om uit te groeien. 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.

#### **Planspecifiek**

Zoals uit toelichting hoofdstuk 2 blijkt is er ten behoeve van het voorgenomen plan door Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV een terreinindeling vervaardigd (d.d. 2 juli 2020): zie bijlagen bij toelichting, bijlage 7. Met het voorgenomen plan zullen bomen zoveel mogelijk worden ingepast en er wordt voorzien in streekeigen boomgaarden.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen plan passend is binnen de kaders van de Groenkaart, Visie Biodiversiteit en het bomenbeleid.

## 4 Onderzoek

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings-)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt onder mogelijkheid d. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een gemeentelijk monument, behoudens de fundering. Doordat de bestaande woonboerderij in een vervallen staat verkeert is het voornemen de woonboerderij te herbouwen met behoud van het huidige historische volume en vorm. Vervolgens zal de woonboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. De ontwikkeling is passend binnen de omgeving en de impact van de ontwikkeling is beperkt. Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling is bij het voorgenomen plan geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject

als bedoeld in kolom D 11.2 zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er geldt geen vormvrije m.e.r.- (beoordelings-)plicht.

Desalniettemin wordt er in de navolgende paragrafen in het kader van een goede ruimtelijke ordening ingegaan op verschillende milieuaspecten. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

## 4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Planspecifiek

Bij een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie (wonen). Ten behoeve van het voorgenomen initiatief zijn een verkennend bodem- en asbestonderzoek en een nader bodemonderzoek.

### Verkennend bodem en asbestonderzoek

Door Ingenieursbureau Mol is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de NEN 5740/A1 en de NEN5707; zie bijlagen bij toelichting bijlage 1. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het bepalen van aard van de heterogeen verdeelde verontreinigde stof. Tevens wordt vastgesteld of de concentraties van de vermoede verontreinigende stof in de grond en het grondwater boven respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde worden aangetroffen (VED-HE-NL).

Het doel van het verkennend asbest in grond onderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

### Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De matig puinhoudende bovengrond is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, PAK, PCB en minerale olie. Na uitsplitsing blijkt dat ter plaatse van boring 11 de matig puinhoudende bovengrond sterk verontreinigd is met zink. Ter plaatse van de boringen 09 en 14 is de matig puinhoudende bovengrond licht verontreinigd met zink;
- De zwak puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en zink;
- De bovengrond zonder bijmengingen is licht verontreinigd met kwik, lood en zink;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel;
- De bodemvreemde bijmengingen met puin in de bovengrond bevatten geen asbest.

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd, aangezien in de grond sterk tot licht en in het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

Op basis van het uitgevoerde verkennend asbest in grond onderzoek blijkt dat de locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

#### **Aanvullend bodemonderzoek**

Door Ingenieursbureau Mol is tevens een nader bodemonderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de NTA 5755; zie bijlagen bij toelichting bijlage 2. De aanleiding voor dit nader bodemonderzoek wordt gevormd door de aanvraag voor een omgevingsvergunning en de resultaten van het voorgaand onderzoek.

Het doel van het nader onderzoek is tweeledig:

- vaststellen van de ernst van de verontreinigingen met zink in de grond;
- vaststellen van de omvang van de verontreinigingen met zink in de grond.

#### **Conclusies**

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De grond is plaatselijk sterk verontreinigd met zink. Het bodemvolume sterk verontreinigde grond betreft ca. 2 m<sup>3</sup>;
- De verontreinigingen met zink worden vermoedelijk toegeschreven aan de bijmengingen met koolas en puin.
- Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming, aangezien het totaal aantal m<sup>3</sup> verontreinigde grond minder dan 25 m<sup>3</sup> bedraagt.

Door het bevoegd gezag is ingestemd met resultaten en de conclusies van het nader bodemonderzoek. Indien bij eventuele herinrichtingsplannen, grond wordt verwijderd ter plaatse van de onderzoekslocatie, zal een beknopt plan van aanpak worden ingediend met een beschrijving van de uitvoering, veiligheidsmaatregelen en controle van het saneringsresultaat.

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

## **4.3 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

### Planspecifiek

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Zoetermeer binnen de geluidzone van de Voorweg op 19 meter uit de weg. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de beoogde woningen te worden onderzocht en getoetst. Door Adviesburo van der Boom is op 15 december 2020 een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3.

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop-nieuwbouw van de bestaande woning binnen de plangrens. Vervolgens zal de woning worden gesplitst in twee wooneenheden, een voor- en achterhuis. Voor de te herbouwen bestaande woning 1 (voorhuis) gelden de grenswaarden voor vervangende nieuwbouw, voor de nieuw te realiseren woning 2 (achterhuis) in het te herbouwen pand gelden de grenswaarden voor nieuwe woningen. De geluidbelasting door wegverkeer op de Voorweg bedraagt op de zuidgevel van woning 1 ten hoogste 55 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Voorweg bedraagt op de zuidgevel van woning 2 ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB voor nieuwbouw wordt niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is financieel en landschappelijk niet haalbaar. Voor de gevels van de vervangende woning (woning 1) dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 55 dB voor geluid door wegverkeer op de Voorweg conform tabel III.2. Voor de nieuw te realiseren woning (woning 2) dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB conform tabel III.2.

Bij de woningen is een geluidluwe buitenruimte te creëren aan de geluidluwe zijde (rekenpunt 3 bij woning 1, alle gevels bij woning 2). Binnen de woningen kan tevens een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde worden gerealiseerd (begane grond in rekenpunt 3 bij woning 1, alle gevels m.u.v. de verdieping in rekenpunt 4 bij woning 2). Daarmee kunnen de woningen voldoen aan de criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde zoals vastgelegd in het hogere waarden-beleid van de gemeente. Bij een aanvraag voor een bouwvergunning dient tevens te worden getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit.

Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij het toetsen of sprake is van een goede ruimtelijke

ordening is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Aan dit toetsingskader kan worden voldaan met de hierboven beschreven maatregelen.

## 4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ( $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een functiewijziging en de toevoeging van één woning. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2017 van fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ), fijnstof ( $\text{PM}_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) in het plangebied bedragen respectievelijk 19.15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{10}$ , 11.55  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{2,5}$  en 19.7  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. De advieswaarden van de GGD en WHO (20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{10}$  en 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{2,5}$ ) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor  $\text{PM}_{10}$  maar niet voor  $\text{PM}_{2,5}$ . Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

## **4.5 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### **Planspecifiek**

Het initiatief gaat gepaard met de sloop van de oude boerderij en het herinrichten van het terrein. Derhalve dient inzicht te worden geboden in de effecten daarvan op beschermde flora en fauna. Door Taharo Ecologisch advies is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd (rapport d.d. maart 2021, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

#### *Gebiedsbescherming*

Het onderzoeksgebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 0,7 kilometer ten westen van het onderzoeksgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het onderzoeksgebied ligt eveneens niet in de omgeving van een belangrijk weidevogelgebied of van de strategische reservering natuur.

De meest dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebieden zijn Natura 2000-gebied Meiendel & Berkheide op 8,6 km afstand en De Wilck op 8,2 km afstand. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. De ontwikkeling betreft de sloop van een boerderij en de realisatie van woningbouw. Gezien de grote afstand tot het onderzoeksgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten.



#### *Stikstofdepositie*

Ondanks de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet geheel uit te sluiten. Volledige inzicht hieromtrent kan alleen worden verkregen via een Aeriusberekening.

#### *Houtopstanden*

Aangezien er binnen het onderzoeksgebied wellicht een paar bomen gekapt worden, maar de te kappen oppervlakte ver beneden de tien are is, en er eveneens geen sprake is van rijbeplanting die gekapt gaat worden, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

Er zijn binnen het onderzoeksgebied geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of vliegroutes aanwezig van vleermuizen. Binnen het onderzoeksgebied kunnen deze verblijfplaatsen, vliegroutes en essentiële foerageergebieden van vleermuizen uitgesloten worden.

Met de ontwikkeling gaat geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Ook zijn negatieve effecten op beschermde vissen, beschermde ongewervelde soorten en beschermde vaatplanten op voorhand uitgesloten. Tijdens de aanlegfase zal, indien verlichting in de wintermaanden nodig is, deze zijn gericht naar het te bouwen object. Ook in de gebruiksfase wordt er rekening mee gehouden dat geen lichtuittreding richting het water (aan beide zijdes) plaats vindt.

#### *Conclusie*

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand, tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden en in de gebruiksfase het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- tijdens de aanlegfase wordt bij daglicht gewerkt of wordt de verlichting aangepast aan vleermuizen en in de gebruiksfase wordt er rekening mee gehouden dat geen lichtuittreding richting het water (aan beide zijdes) plaats vindt.
- ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Daarnaast worden bij de uitvoering maatregelen getroffen in het kader van natuurinclusief bouwen (zie hoofdstuk 2).

## **4.6 Milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast

kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### **Planspecifiek**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van milieugevoelige bestemmingen (woningen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom dient voldaan te worden aan de relevante richtafstanden van milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) in de omgeving. Doordat in de bestaande situatie het plangebied al een woonbestemming heeft zal de afstand van de beoogde woningen tot de naastgelegen bedrijven gelijk blijven, daarmee worden de bedrijven niet extra beperkt in hun mogelijkheden en wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.7 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

#### **Planspecifiek**

Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Risicokaart)

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen zijn gelegen.

#### *Inrichtingen*

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een tankstation. Hier vindt verkoop van LPG plaats waarbij de jaarlijkse doorzet niet is beperkt in de vergunning. De risicoafstand PR  $10^{-6}$  ligt op 40 m vanaf het vulpunt. Voor het groepsrisico geldt een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 m. De afstand vanaf het vulpunt gerekend tot aan de grens van het plangebied bedraagt ca. 800 m, waarmee het op voldoende afstand ligt.

#### *Buisleidingen*

Uit de risicokaart komt naar voren dat op een afstand van ca. 250 m van het plangebied buisleidingen zijn gelegen. Het betreft een aardgasleiding van de Gasunie, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Echter is de leiding op voldoende afstand van het plangebied gelegen om veiligheidsrisico's uit te kunnen sluiten.

#### *Hoogspanningslijnen*

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.8 Archeologie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

#### **Planspecifiek**

In het geldende bestemmingsplan 'Voorweg 2017' is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De hiervoor aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek vereist. Met het voorgenomen plan zullen geen bodemingrepen plaatsvinden groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm, hierdoor kan een archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten. Er is evenwel toch verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5.

Bij het onderzoek zijn in totaal acht boringen gezet met een maximale diepte van 3,8 meter -MV. Twee boringen (de boringen 3 en 7) stuikten op geringe diepte op recent puin. Boring 1 is gezet aan de voorzijde van de hoeve, in het lichaam van het dijkje in de voortuin. De ophogingslagen van de dijk reiken tot een diepte van 1,9 m -MV. Direct daaronder bevindt zich, tot 3,55 m -MV, een pakket natuurlijk veen met daaronder slappe grijze (tweede kleur lichtbruin) klei. In boring 5, aan de zuidoostkant van het huis, heeft de verstoorde bovenlaag een dikte van 0,9 m.

Hieronder ligt een 0,5 m dikke opgebrachte laag donkerbruine (tweede kleur donkergrijze) zeer humeuze klei met baksteenspikkels. De volgende, eveneens opgebrachte, laag heeft dezelfde dikte en bestaat uit donkerbruine zeer humeuze klei. Van 1,9 tot 2,05 m -MV is een natuurlijke bruine (tweede kleur rood) veenlaag aanwezig. Deze wordt gevolgd door een 0,1 m dikke laag compact lichtbruin veen met er onder grijze natuurlijke kleilagen. De boringen 6 en 8 vertonen min of meer een met boring 5 vergelijkbaar beeld. In de overige boringen zijn onder de verstoorde bovenlaag slechts natuurlijke kleilagen aanwezig. Veen en ophogingslagen ontbreken hier.

In de aangetroffen ophogingslagen is geen dateerbaar materiaal aangetroffen maar deze ophogingen lijken van subrecente datum te zijn. Vermoedelijk zijn zij voorafgaande aan de bouw van het huis opgebracht. Hetzelfde wordt verondersteld voor het dijkje in de voortuin.

Volgens Van Horsen (2015) is de aanwezigheid van een veenpakket in de ondiepe ondergrond binnen geringe afstand van de dijk (de Voorweg) een goede indicatie voor de mogelijke aanwezigheid van een

middeleeuwse vindplaats. Hierbij wordt het veenpakket als vondstenlaag beschouwd. Ondiepe sporen en vondstmateriaal kunnen in het veenpakket aanwezig zijn, diepere sporen zullen indien aanwezig zich direct onder het veenpakket bevinden.

De nieuw te bouwen woningen komen op de plaats van het bestaande pand en zullen niet onderkelderd zijn. Ook zullen de toekomstige funderingen niet dieper gaan dan de nu aanwezige. Bij de sloop van het huidige pand zal tot maximaal 1,0 m -MV worden ontgraven. Hierbij wordt grotendeels gegraven in reeds geroerde grond en zal hooguit de bovenkant van de (sub)recente ophogingslagen onder het huis worden aangetast.

Ter plekke van de carport met parkeerplaatsen zal tot maximaal 0,5 m -MV worden gegraven, nog ruimschoots in reeds geroerde grond. Er zullen dus geen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden anders dan in reeds recent geroerde grond of (sub)recente ophogingslagen. Op basis hiervan wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Mochten onverhoopt toch in delen van het plangebied bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper zullen reiken dan 1,9 meter -MV (de diepte van de hoogst gelegen veenlaag) dan wordt geadviseerd om vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuven-onderzoek. Het doel van een dergelijk onderzoek zal zijn het vaststellen van de exacte omvang, datering, gaafheid en conserverings-graad van de (eventueel aanwezige) vindplaats(en) op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied definitief kan worden vastgesteld.

De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Zoetermeer, te worden genomen. Tot slot dient te worden vermeld dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.

## 4.9 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Verder hanteert de gemeente Zoetermeer de 'Erfgoedverordening Zoetermeer 2010'.

### Planspecifiek

De Voorweg is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Het voorliggende initiatief voorziet daar in.

Verder is het bestaande hoofdgebouw ('Elizabethhoeve' uit 1912) aangewezen als gemeentelijk monument. De hoofdboerderij bestaat uit een voorhuis en de achtergelegen stal in één bouwlaag met een royale kap en een vrijstaande hooiberg. Met name aan de voorgevel van de hoofdboerderij is veel zorg besteed. De bestaande historische hoofdvorm en opzet worden geheel gehandhaafd, evenals de bestaande karakteristieken. Het initiatief is door de stadsbouwmeester getoetst aan de eisen van de gemeentelijke Erfgoedverordening. Conform het monumenten advies van 3 september 2020 verzet het belang van instandhouding van het monument zich niet tegen uitvoering van het plan, mits er een funderingsplan en nadere uitwerking van de hooiberg wordt aangeleverd. Uit toelichting hoofdstuk 2 blijkt dat hier invulling aan is gegeven.

Het initiatief voldoet aan de eisen die er aan gesteld worden vanuit het aspect cultuurhistorie.

## 4.10 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### **Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

#### *Waterbeheerplan*

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

#### *Keur en beleidsregels*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij: - waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);

- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Op 23 september 2020 is de meest recente versie van de Keur Rijnland 2020 vastgesteld en in werking getreden, met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een 'ja, tenzij'-benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

#### *Hemelwater*

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

#### *Riolering en afkoppelen*

Het is van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### **Planspecifiek**

In de huidige situatie zijn verhardingen aanwezig in de vorm van een pad, met een verhard oppervlakte van 187 m<sup>2</sup> langs het bestaande hoofdgebouw. Verder zijn om de gebouwen nog enige verhardingen aanwezig. In de nieuwe situatie wordt voorzien in 6 parkeerplaatsen (circa 75 m<sup>2</sup> verharding), toegangspaden naar de woningen (circa 25 m<sup>2</sup> verharding) en een pad naar het buurperceel (circa 45 m<sup>2</sup> verharding). Daarnaast zullen nog verhardingen aangelegd worden in de vorm van terrassen e.d. Dat houdt in dat per saldo wellicht enige verharding wordt toegevoegd, maar dat is beduidend minder dan 500 m<sup>2</sup>.

Verder vinden geen nieuwe ingrepen in de bodem plaats, waardoor het uitgesloten is dat het watersysteem op enige wijze beïnvloed wordt. De afvoer van afval- en hemelwater blijft gelijk aan de bestaande situatie. Er wordt nu ook op oppervlaktewater geloosd. Het voldoet aan eisen van het hoogheemraadschap van Rijnland. Daarmee wordt voldaan aan het 'stand still beginsel' en is het plan uitvoerbaar voor wat betreft water.

Conform het geldend bestemmingsplan 'Voorweg 207' geldt ter plaatse van de planlocatie de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1'. Voor ontwikkelingen binnen de voor 'Waterstaat - Waterkering - 1' bestemde gronden geldt dat er bij het bevoegd gezag een watervergunning moet worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de reeds verleende



omgevingsvergunning is door het hoogheemraadschap van Rijnland op 7 maart 2019 een watervergunning verleend met kenmerk 2019-000725, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat deze watervergunning tevens geldt voor de gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning.

## 4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

### 4.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegfijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

##### *Bestaande situatie*

In de huidige situatie is aan de Voorweg 232 één burgerwoning gelegen. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de categorie 'koop, huis, vrijstaand' in het gebiedstype 'sterk stedelijk' in de 'buitengebied' conform de CROW-normering.

##### *Beoogde situatie*

Het voorgenomen plan betreft de sloop en herbouw van het bestaande gebouw en het splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden. Conform de CROW-publicatie is de verkeersgeneratie in toekomstige situatie maximaal 16,4 voertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap'. In de bestaande situatie is de verkeersgeneratie maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal, waarmee een toename van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal optreedt. De verwachting is dat deze kleine toename van de verkeersgeneratie voldoende kan worden opgevangen binnen het bestaande verkeersnetwerk.

##### *Conclusie*

De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen neemt geen belemmeringen met zich mee voor het beoogde plan.

### 4.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### *Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer*

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

#### **Planspecifiek**

Het plangebied ligt in de parkeernormzone C. Zone C wordt gevormd door gebieden op grotere afstand van het centrumgebied met een relatief lagere OV-bereikbaarheid, minder aanbod aan voorzieningen en een relatief hoog huidig autobezit.

Voor niet gestapelde woningen met een oppervlakte boven 180 m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning(inclusief aandeel bezoekers). Concreet betekent dit:  $2 \times 1,8 = 3,6$  (afgerond 4) parkeerplaatsen. De beoogde parkeerbehoefte zal op eigen terrein worden gerealiseerd. In de planontwikkeling is rekening gehouden met ruimte voor in totaal 6 parkeerplaatsen, zie de plattegrond van de toekomstige situatietekening in toelichting hoofdstuk 2.

#### *Conclusie*

Met het voorgenomen plan wordt voorzien in (ruim) voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De toekomstige parkeerbehoefte vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

## 4.12 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

### *Nederland in 2050 vrij van aardgas*

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO<sub>2</sub>-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

### *Energie (BENG)*

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC en zijn dus ook van toepassing op het voorliggende initiatief.

### *Milieuprestatie Gebouw (MPG)*

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m<sup>2</sup>).

### **Planspecifiek**

Er worden maatregelen getroffen om met de beoogde ontwikkeling aan de BENG-eisen te voldoen. De nieuw te realiseren woning wordt gasloos en wordt voorzien van een hoge isolatiewaarde.

Door Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV een inrichtingsplan opgesteld (d.d. 2 juli 2020), waarbij er naar gestreefd wordt om de ecologische waarden binnen de planlocatie te versterken, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 7. Door het verwijderen van de betonnen vloeren van de oude schuren ontstaat er meer ruimte voor een groene, streekeigen inrichting van het perceel. De oprit naar de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd als een karrespoor, waarbij gebruik wordt gemaakt van halfverharding. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de waterdoorlatende structuur van de planlocatie. Verder worden natuurlijke materialen toegepast.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2° en 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

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

#### **Planspecifiek**

Het onderhavige initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan en kan uitsluitend met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder, onder 3° Wabo worden gerealiseerd. Het betreft een type bouwplan (bouw van 1 of meer woningen) waarvoor een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro kan worden vastgesteld door de gemeenteraad teneinde de kosten van grondexploitatie op de exploitant te verhalen. Bij kosten van de grondexploitatie moet worden gedacht aan kosten voor het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, een bijdrage aan de kosten voor de aanleg van een nieuw/vernieuwd gemeentelijk hoofdriool en kosten verbonden aan eventuele planschadeclaims.

De raad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, als het gemeentelijk kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd. Om het gemeentelijk kostenverhaal voldoende anderszins te verzekeren, wordt een anterieure overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.24 Wro, gesloten met de initiatiefnemer.

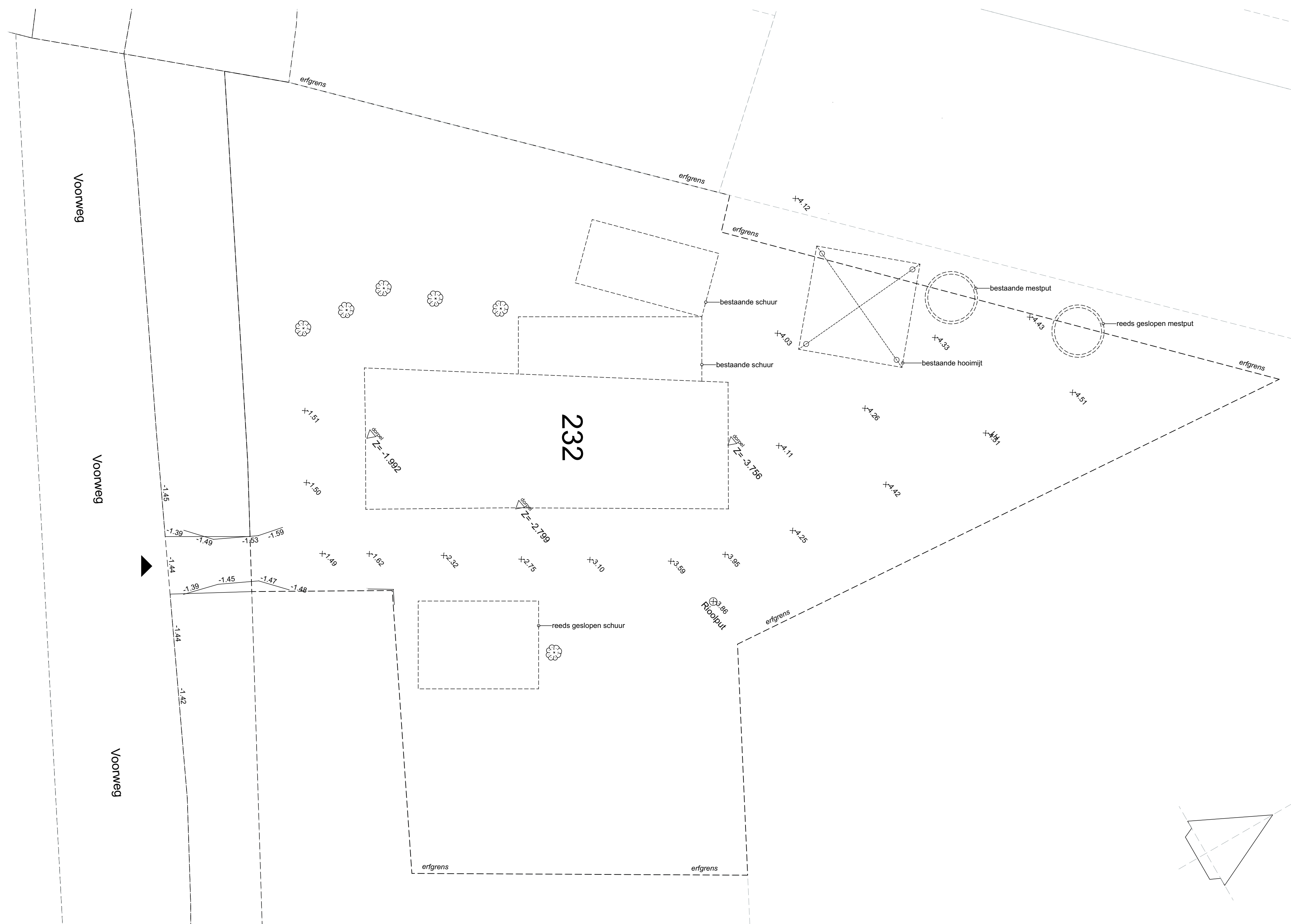
### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

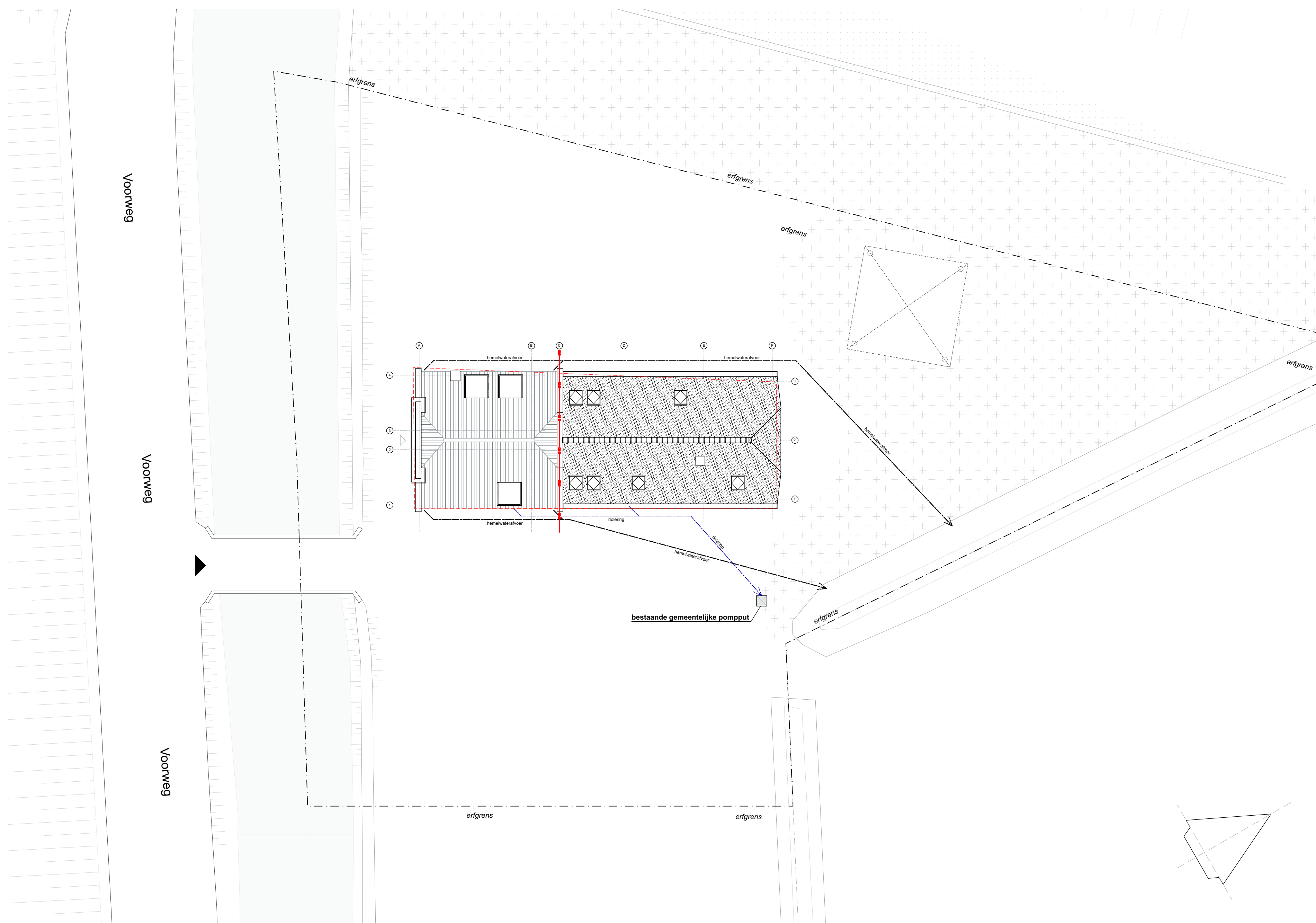
#### *Participatie*

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan is positief ontvangen. Bovendien heeft er reeds een participatietraject plaatsgevonden in het kader van de 'Visie Voorweg' en het 'Beeldkwaliteitsplan Historische Linten'.

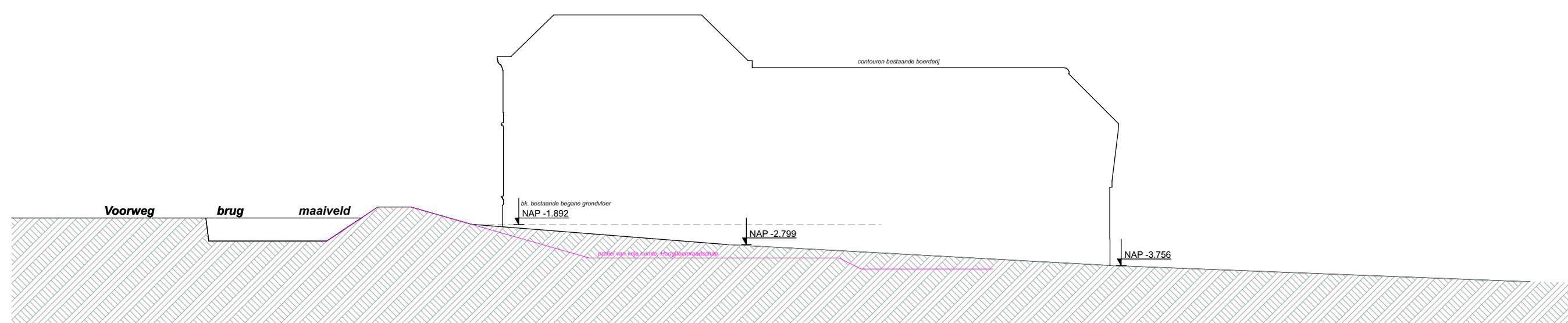




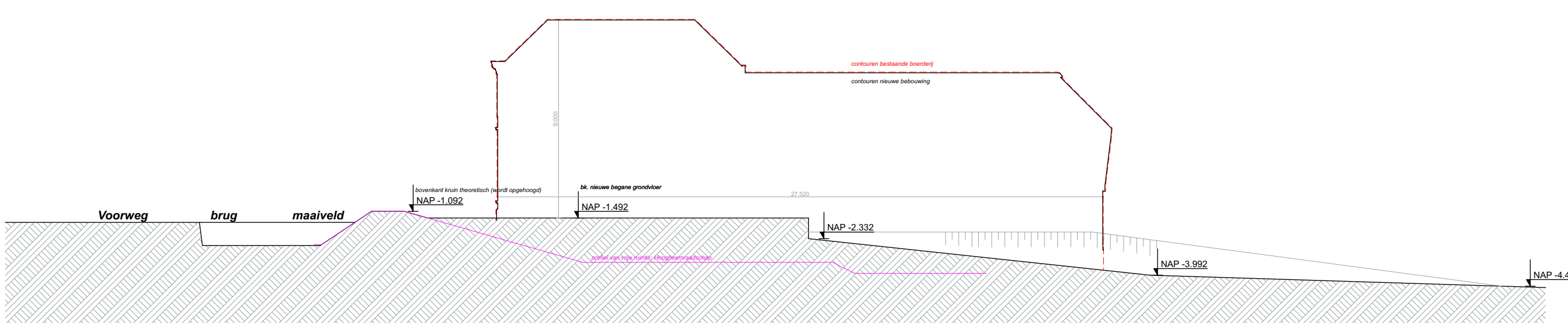
### Situatie - bestaand (schaal 1:200)



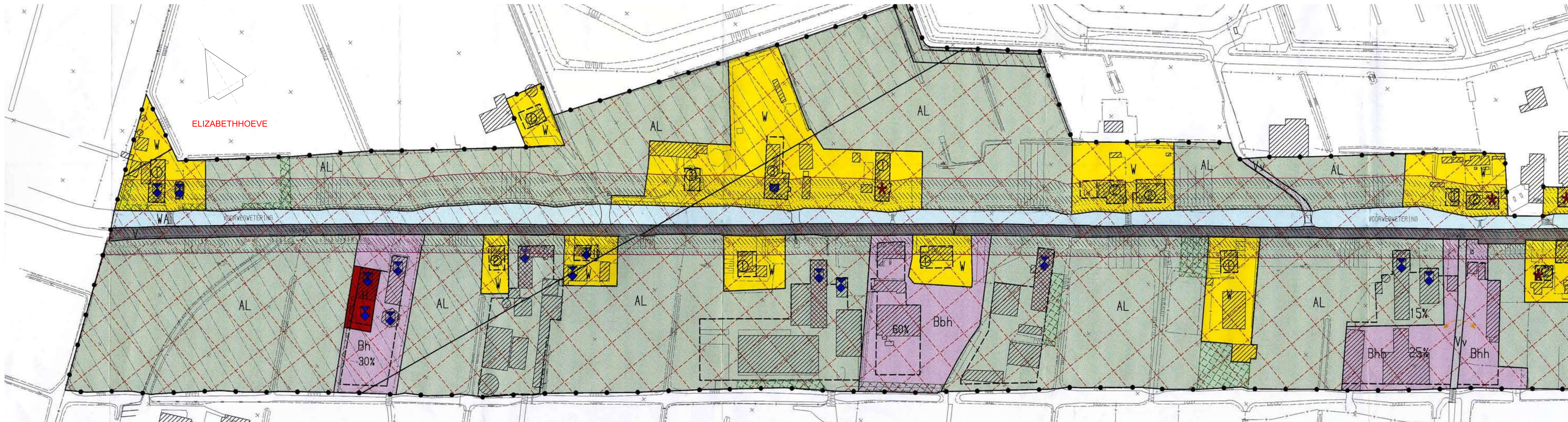
### Situatie - nieuw (schaal 1:200)



### Profieldoorsnede - bestaand (schaal 1:200)



### Profieldoorsnede - nieuw (schaal 1:200)



**Situatie - bestemmingsplan Voorweg, Zoetermeer** *(voor volledige tekening, zie bijgevoegd document)*

RENVOOI ALGEMEEN:

Het te bouwen bouwwerk dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (2012) en de daaruit volgende regelgeving, waaronder:

[illegible]

Trappen conform NEN3509 voorzien van leuningen volgens afd. 2.3 en 2.5 van het bouwbesluit

- opstede: maximaal 188mm
- aantrede: minimaal 220mm

Leuningen en balusters >800mm / <1000mm t.o.v. trap/vloerbordes.

Langs trapsgang en trappen komen vloer- en/of trapafscheidingen volgens afd. 2.3 en 2.5 van het bouwbesluit

Vloerafscheidingen vanaf vloerniveau <13 meter, 1000mm t.o.v. vloerafwerking, zonder opstap mogelijkheid tussen 200-700mm boven vloerafwerking  
Vloerafscheidingen vanaf vloerniveau >13 meter, 1200mm t.o.v. vloerafwerking, zonder opstap mogelijkheid tussen 200-700mm boven vloerafwerking

Beglazing doorvalbestendig uitvoeren conform NEN3569  
De draaiende delen te voorzien van kier- en naaddichting  
Indien bij draaiende delen tussen 200-700mm opstapmogelijkheid; draaiende delen  
uitwerken volgens het gelijkwaardigheidsprincipe

Vrije doorgang conform afd. 4.4. van het bouwbesluit

Brievenbus conform NEN1770  
Inbraakwerendheid: weerstandsklasse >2; conform NEN5087 + NEN5096 en volgens afd. 2.15 van het bouwbesluit  
Bescherming tegen ratten en muizen conform afd. 3.10 van het bouwbesluit  
Buitenuimte conform afd. 4.6 van het bouwbesluit

**BRANDVEILIGHEID:**  
Brandoverslag en branddoorslag conform NEN6068 en NEN6090 volgens afd. 2.9 t/m 2.11 van het bouwbesluit

Rookgasafvoeren zijn brandveilig uitgevoerd conform NEN6062 volgens afd. 2.59 van het bouwbesluit  
Toevoer verbrandingslucht/afvoer rookgas conform NEN1087/8087 en NEN2557/8757 volgens afd. 3.8 van het bouwbesluit  
Rookmelders conform NEN2555 volgens afd. 6.5, artikel 6.21 van het bouwbesluit  
Schachten grenzend aan meer dan een (sub)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015m<sup>2</sup> voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2, bepaald conform NEN-EN 13501-1, volgens afd. 2.58 van het bouwbesluit

**BOUWKUNDIGE UITWERKING:**

 buitengevel (opbouw): kalkzandsteen-isolatie-spoor-metselwerk  
 buitengevel (opbouw): kalkzandsteen-isolatie-stijl-en regelwerk-horizontale houten gevelbekleding  
 scheidingswand: kalkzandsteen d=120mm  
 binnenwand: kalkzandsteen d=100mm

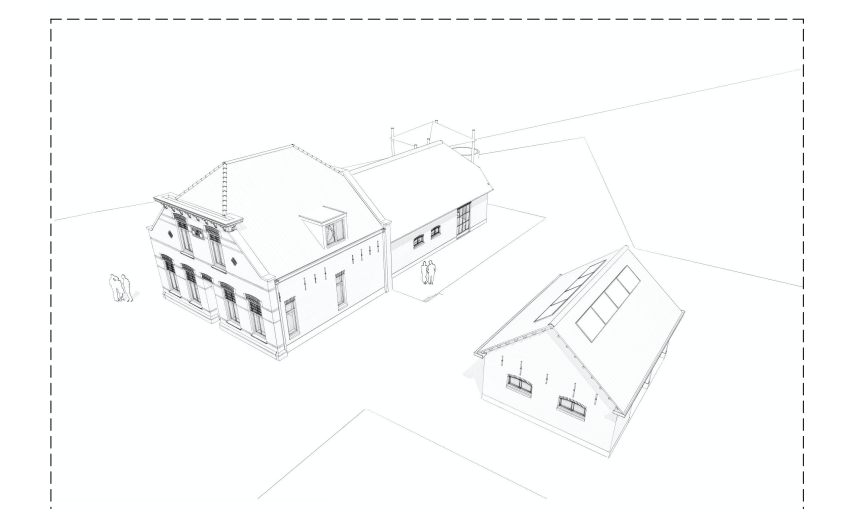
|                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | entree woning                                      |  |
|  | garderobe                                          |                                                                                     |
|  | meterkast                                          |                                                                                     |
|  | rookmelder                                         |                                                                                     |
|  | kast                                               |                                                                                     |
|  | opstapplaats wasmachine/ingang                     |                                                                                     |
|  | opstapplaats hybride (lucht/water) warmtepomp      |                                                                                     |
|  | opstapplaats ventil. ventilatie systeem = VTW-unit |                                                                                     |
| VR                                                                                  | ventilatormonitor (boven het koelpijp)             |                                                                                     |
|  | opstapplaats warmwater boiler                      |                                                                                     |
| ...                                                                                 | opstapplaats koelkast                              |                                                                                     |

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT:

\*voor uitgebreide kleur- en materiële staat, zie bijgevoegd document

[illegible]

**GVB***architecten*



|                     |                                               |           |    |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------|----|
| project :           | Elizabethehoeve, Voorweg 232<br>te Zoetermeer |           |    |
| onderdeel :         | Situatie                                      |           |    |
| opdrachtgever :     |                                               |           |    |
| project architect : | ir. Roel van Bakel                            |           |    |
| getekend door :     | ing. Martin van der Vijver                    |           |    |
| schaal :            | 1:200                                         | formaat : | A0 |
| datum :             | 19-06-2019                                    |           |    |
| gewijzigd :         | 1. 16-03-2021                                 |           | 3. |
|                     | 2.                                            |           | 4. |

tekening nummer : 1359 - BA-03.00

---

PBV architects      Herenweg 6 2242 ES      Wassenaar  
tel: 070-5119260      e-mail: info@pbv.nl      www.pbv.nl



Huidige Verharding



Huidige pad betreft circa 187 m<sup>2</sup>



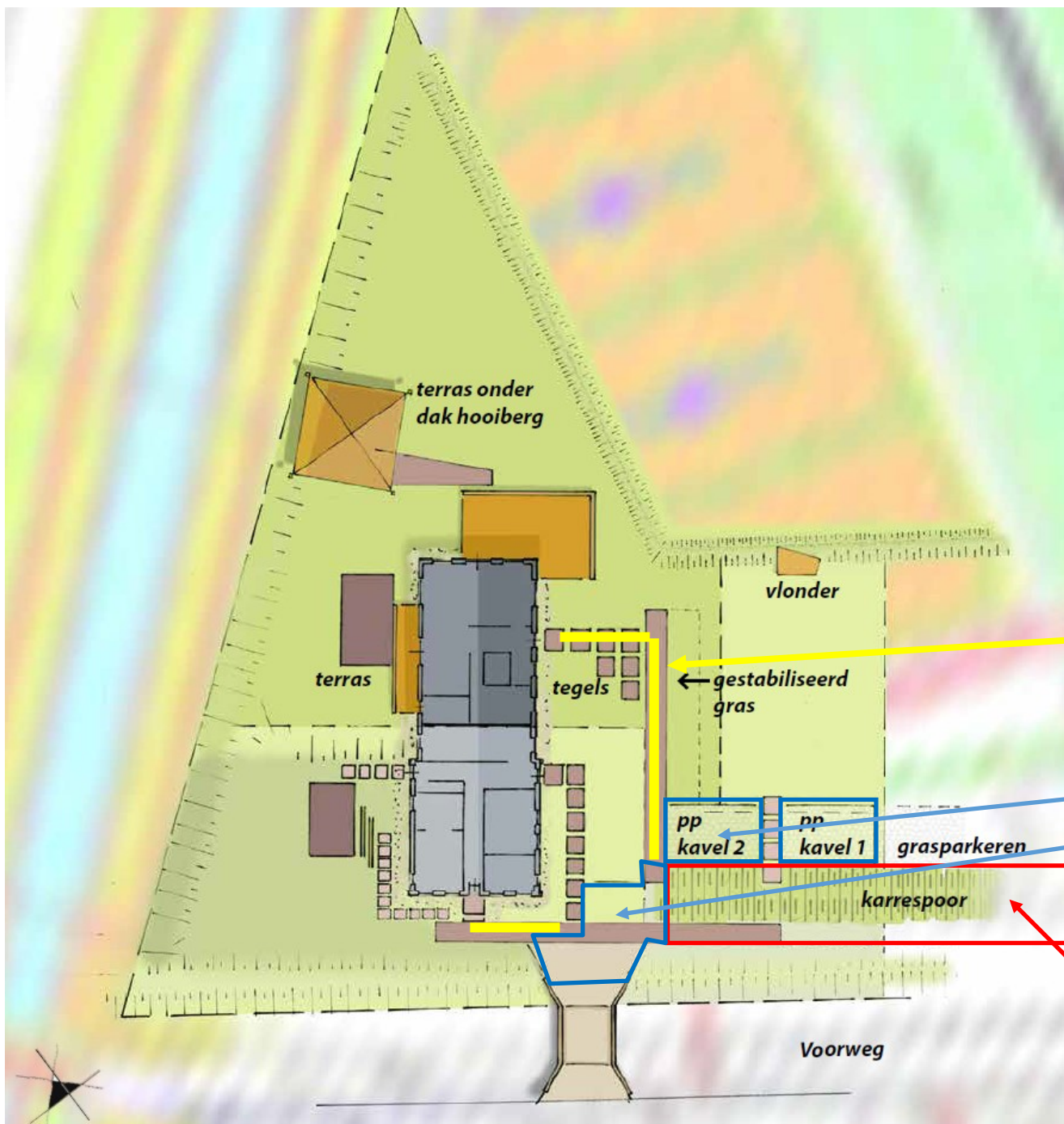
## Nieuwe situatie

Toelichting op de terreininrichting:

Wij gaan drie zaken aanleggen:

- 1) 6 parkeerplaatsen
- 2) Route vanaf de brug naar het toegangspad van de buurman. Deze mogen wij benutten voor het bereiken van de parkeerplaatsen.
- 3) Een looppad richting de voordeuren.

Alle overige getekende zaken zoals vlonders en terrassen zijn puur ter illustratie en valt niet in ons opleveringsniveau.



Pad naar voordeuren, circa 25 m<sup>2</sup>, bestaande uit losliggende tegels.

Nieuwe verharding:

circa 6 parkeerplaatsen \* 12,5 m<sup>2</sup> /st. = 75 m<sup>2</sup>

Route via brug naar pad buurman = 45 m<sup>2</sup>

Huidige bestaande pad van buurman 232A

Valt buiten onze kavel, mogen we wel benutten voor onze routing parkeerplaatsen.

## Samenvatting

Huidige situatie = circa 187 m<sup>2</sup> verharding op ons perceel.

Vergunde situatie = niet gevraagd en ook niet uitgezocht, ingetekend en/of onderzocht

Nieuwe situatie = 145 m<sup>2</sup> verharding op ons perceel.

=====

Netto = circa - 42 m<sup>2</sup> terreinverharding.



## Ruud Stigter

---

**Van:** Hartman, Aad <Aad.Hartman@rijnland.net>  
**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 15:00  
**Aan:** Ruud Stigter  
**CC:** Joop van der Leeden; Vergunningen  
**Onderwerp:** RE: Voorweg 232: 2019-000725 V&H

Beste heer Stigter,

De door u aangegeven veranderingen hoeven niet apart vergund te worden.  
Deze leiden ook niet tot een wijziging van de vergunning.

Met vriendelijke groet,

Aad Hartman  
Adviseur vergunningverlening en plantoetsing

071-306 3477

Aanwezig: maandag t/m donderdag, behalve maandagochtend

---

**Van:** Ruud Stigter <ruud@leda.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 16 maart 2021 20:38  
**Aan:** Hartman, Aad <Aad.Hartman@rijnland.net>  
**CC:** Joop van der Leeden <jvdleeden@leda.nl>  
**Onderwerp:** Voorweg 232: 2019-000725

Betreft: watervergunning **2019-000725**

Beste heer Hartman,

Daar zijn we weer, met ons project aan de Voorweg 232 te Zoetermeer.

Hopelijk maakt u het goed.

Inmiddels zijn we nog druk bezig met het project. Door omstandigheden waren we genoodzaakt om het oude project iets aan te passen. In plaats van één woning, maken we nu twee geschakelde wooneenheden in een voor- en een achterhuis. In het vergunde plan (bij jullie bekend onder **2019-000725**) hadden we het bouwvolume kleiner gemaakt dan de originele situatie. In de nieuwe situatie zijn we voornemens om exact deze originele situatie weer terug te bouwen.

Dit plan willen we graag ook even bij u voorleggen voor akkoord.

Wat er ten opzichte van de vorige situatie gewijzigd is:

- Het voorhuis wordt iets dieper, maar blijft verder in hoogte, breedte en peilhoogte t.o.v. NAP ongewijzigd.
- De stal wordt circa 2 meter dieper.

Wat er **niet** gewijzigd is:

- Alle peilhoogtes.
- Voorgevellijn.
- Bouwhoogtes.
- Breedtes.

- Constructieprincipes aangaande de fundering voorgevel, we blijven nog steeds buiten het Profiel van Vrije Ruimte.

Ik heb ter verduidelijking twee documenten bijgevoegd, de oude en de nieuwe situatietekening (210311). Vooral in de profieldoorsnede en plattegronden in de twee documenten is goed te zien wat er is gewijzigd.

Volgens mij hoeft dit voor de watervergunning geen problemen te vormen, maar we willen graag weten of dit voor u akkoord is.

Alvast bedankt voor uw reactie, en als ik iets moet toelichten ben ik vanzelfsprekend bereikbaar!

Prettige avond.

Met vriendelijke groet,

ir. Ruud Stigter  
Leda B.V.



T 06 11 45 04 03

T 070 40 68 431

Vinkenborghlaan 17  
2265 GG Leidschendam



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

uw kenmerk: 4133843

uw brief van:

ons kenmerk: 2019-000725

bijlagen:

inlichtingen: A. Hartman

doorkiesnummer: (071) 306 34 77

onderwerp: Besluit watervergunning

Leda B.V.

Vinkenborghlaan 17

2265 GG Leidschendam

Leiden, 7 maart 2019

Geachte heer Van der Leeden,

Op 14 januari 2019 heb ik uw aanvraag ontvangen voor het slopen en vernieuwbouwen van een woning ter plaatse van Voorweg 232 te Zoetermeer. Uw aanvraag is ingeschreven onder kenmerk 2019-000725.

**U krijgt toestemming van Rijnland**

Ik geef u toestemming voor het uitvoeren van het werk. Het besluit en de bijbehorende voorwaarden kunt u vinden in de bijlagen.

- Bijlage watervergunning.

**Melding start werkzaamheden**

Het is belangrijk dat u de start van de werkzaamheden bij ons meldt. U kunt dit melden via [handhaving@rijnland.net](mailto:handhaving@rijnland.net) of door het bijgevoegde meldingsformulier ingevuld op te sturen naar het Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden, ter attentie van de afdeling Vergunningverlening & Handhaving. U dient dit minstens 5 werkdagen vóór de start te doen. Als u dit niet doet, kan Rijnland handhavend optreden.

**Vragen?**

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer Hartman via telefoonnummer (071) 306 34 77 of [vergunningen@rijnland.net](mailto:vergunningen@rijnland.net). Ik verzoek u daarbij bovengenoemd zaaknummer te vermelden.



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

Met vriendelijke groet,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

I.C.J. van der Meer  
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving  
Teamleider Zuid-West

Afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

1. Gemeente Zoetermeer;
2. Omgevingsdienst Haaglanden.





## **WATERVERGUNNING**

### **1. Besluit**

Op 14 januari 2019 heb ik uw aanvraag ontvangen voor het slopen en vernieuwbouwen van een woning ter plaatse van Voorweg 232 te Zoetermeer.

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Waterverordening Rijnland, de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland met de daarbij behorende uitvoeringsregels, de Algemene wet bestuursrecht en de bij onderdeel 4 genoemde overwegingen besluiten dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland als volgt:

- I. De gevraagde vergunning te verlenen voor:  
Het slopen en vernieuwbouwen met gebruikmaken van bestaande fundering van een woning in de kern- en beschermingszone van de waterkering en in kwelgevoelig gebied ter plaatse van Voorweg 232 in Zoetermeer,  
  
zoals weergegeven op de gewaarmerkte tekeningen 1359-BA-01.00 en 1359-BA-03.00, die bij dit besluit behoren.
- II. Aan de vergunning de in onderdeel 3 opgenomen voorschriften te verbinden met het oog op de in artikel 2.1 van de Waterwet genoemde doelstellingen.

Dit besluit is genomen voor Leda B.V., Vinkenborghlaan 17, 2265 GG Leidschendam.

### **2. Ondertekening**

Besloten te Leiden op 7 maart 2019

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

I.C.J. van der Meer  
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving  
Teamleider Zuid-West



### **3. Voorschriften**

#### **Bijzondere voorschriften**

Voorschriften voor het uitvoeren van handelingen in een waterstaatswerk of beschermingszone waarvoor krachtens verordening van het hoogheemraadschap vergunning is vereist.

#### **Waterkeringen**

1. Er mogen geen (open) ontgravingen plaatshebben binnen het profiel van vrije ruimte van de waterkering. Het profiel van vrije ruimte heeft een kruinbreedte van 1,50 m op een hoogte van ten minste NAP min 1,09 m, met een binnentalud van 1:3 en een buitentalud van 1:3.
2. De afwatering van de waterkering mag niet worden belemmerd.
3. Binnen het profiel van vrije ruimte is het aanbrengen en/of hebben van opgaande bomen en heesters niet toegestaan.
4. De afwatering mag geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en mag geen erosie van de waterkering tot gevolg hebben.

#### **Bouwen**

5. De bestaande horizontale fundering van de te slopen woning mag niet worden verwijderd.
6. Voor het bouwen van de nieuwe woning moet gebruik worden gemaakt van de bestaande fundering.
7. De heipalen moeten bestand zijn tegen de horizontale druk van de toekomstige ophoging van de waterkering.

#### **Grondverzet**

8. Op de waterkering mogen geen (bouw)materialen en/of grond worden opgeslagen.
9. Indien tijdens de uitvoering, of binnen vijf jaar na 1 december 2019 blijkt dat als gevolg van de werkzaamheden wellen zijn ontstaan dan wel een toename van de kwel geconstateerd wordt, moet dit direct aan het hoofd van de cluster Beleid en Omgeving worden gemeld. De vergunninghouder moet ontstane wellen dichten en ontstane kwel opheffen.
10. De vergunninghouder moet van te voren de nulsituatie bepalen. De meetresultaten moet hij overleggen aan het hoofd van de cluster Beleid en Omgeving van Rijnland. Alle eventuele in de waterkering lichamen optredende nazakkingen moeten door vergunninghouder worden hersteld.





### **Werken in opbarst- en kwelgevoelige gebieden**

11. Tijdens de ontgraving moet er sprake zijn van een zodanig evenwicht dat de veiligheidsfactor tegen opbarsten altijd groter is dan 1,1.
12. Palen mogen alleen door middel van heien of trillen de grond in worden gebracht. Het (voor)sputten is niet toegestaan.
13. Indien tijdens de uitvoering, of binnen vijf jaar na 15 september 2018 blijkt dat als gevolg van de werkzaamheden wellen zijn ontstaan dan wel een toename van de kwel geconstateerd wordt, moet dit direct aan het hoofd van afdeling Vergunningverlening en Handhaving worden gemeld. De vergunninghouder moet ontstane wellen dichten en ontstane kwel opheffen.
14. Doorboring c.q. perforatie van ondoorlatende lagen moet onmiddellijk worden hersteld.
15. Palen en damwandschermen mogen alleen door middel van het trillend of heidend trekken worden verwijderd. Het lossputten van palen en damwandschermen is niet toegestaan.
16. Er mogen geen heipalen met verzwaarde punt worden toegepast bij de bouw van de nieuwe woning.

### **Algemene voorschriften**

1. Meldingsplicht  
Minstens 5 werkdagen voordat u met de uitvoering van de werken begint, moet u de uitvoering melden aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving, door middel van een meldingsformulier of via <http://www.rijnland.net/uw-loket/activiteit-in-bij-water-of-dijk/uw-werk-gaat-van-start>.
2. Controle op de uitvoering  
De houder van dit besluit moet medewerkers van Rijnland toegang verlenen tot alle locaties waarvoor dit besluit geldt. Daarbij wordt alle gewenste informatie door of namens de vergunninghouder verstrekt.
3. Aanwezigheid besluit  
Dit besluit of een afschrift ervan moet tijdens de uitvoering van het werk aanwezig zijn en op aanvraag van een medewerker van de afdeling V&H van het hoogheemraadschap direct ter inzage worden gegeven.



4. Wijziging werk

De houder moet wijzigingen schriftelijk melden. Deze melding moet hij doen aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan eisen dat voor de wijziging een nieuwe aanvraag wordt ingediend.

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan de houder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen. Dit kan gebeuren in verband met werken die het hoogheemraadschap zelf uitvoert of werkzaamheden in het belang van de waterstaat.

5. Calamiteiten

Als de houder als gevolg van calamiteiten of bijzondere omstandigheden niet aan de vergunningsvoorschriften kan voldoen, moet hij dit direct telefonisch melden en schriftelijk bevestigen aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap. De aanwijzingen van het hoogheemraadschap moeten direct worden opgevolgd.

6. Onderhoud

Het werk waarvoor dit besluit is verleend, moet voortdurend door of namens de houder in goede staat worden gehouden.

7. Adreswijziging

De houder moet een wijziging in zijn adres binnen 4 weken schriftelijk of per e-mail melden aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap.

8. Rechtsopvolging

Op grond van artikel 6.24 van de Waterwet geldt deze vergunning voor de houder en diens rechtsopvolger(s). De houder is verplicht het besluit aan de rechtsopvolger over te dragen. De nieuwe houder moet de overdracht binnen 4 weken na rechtsopvolging schriftelijk of per e-mail melden aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het hoogheemraadschap van Rijnland.





9. Intrekking vergunning

Op grond van artikel 6.22 lid 2 van de Waterwet kan het college een vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien de vergunning gedurende drie achtereenvolgende jaren niet is gebruikt.

Op grond van artikel 6.22 lid 3 van de Waterwet trekt het college de vergunning geheel of gedeeltelijk in:

- op aanvraag van de vergunninghouder, voor zover de doelstellingen en belangen, bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet,;
- Door omstandigheden waardoor de handeling of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, niet langer toelaatbaar worden geacht met het oog op de in artikel 2.1 van de Waterwet bedoelde doelstellingen en belangen;
- Als een voor Nederland bindend verdrag of besluit van een volkenrechtelijke organisatie, dan wel een wettelijk voorschrift ter uitvoering daarvan, daartoe verplicht.

Het werk waarvoor vergunning is verleend, moet in dit geval door of namens de vergunninghouder worden verwijderd. De kosten en eventuele schade hiervan zijn voor rekening van de vergunninghouder tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven tot het overeenkomen van een andere regeling.

10. Niet-naleving voorschriften

Als de houder in gebreke blijft de voorschriften na te leven, kan Rijnland hierin voorzien, op kosten van de houder, ingevolge artikel 61 van de Waterschapswet.



## 4. Grondslag en overwegingen

### Wettelijke grondslag

In artikel 2.1 van de Waterwet zijn de algemene doelstellingen aangegeven die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het waterbeheer:

- a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft deze doelstellingen concreet gemaakt via normen en beleid ten aanzien van veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en maatschappelijke functievervulling door watersystemen. Dit is gebeurd in de Keur Rijnland 2015, de bij deze keur behorende uitvoeringsregels en het Waterbeheerplan 2016-2021. Deze normen en dit beleid is – in samenhang met de Algemene Wet Bestuursrecht, de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, en het provinciaal Waterplan – het kader waarbinnen de besluitvorming van Rijnland plaatsvindt.

Binnen dit kader is beoordeeld of uw aanvraag verenigbaar is met de doelstellingen van het waterbeheer.

### Overwegingen

Dijkgraaf en hoogheemraden hebben het volgende overwogen:

Het slopen en vernieuwbouwen met gebruikmaken van bestaande fundering van een woning in de kern- en beschermingszone van de waterkering ter plaatse van Voorweg 232 in Zoetermeer.

Het hebben van een bouwwerk op de waterkering is vergunningplichtig op grond van artikel 3.3, eerste lid, van de Keur Rijnland 2015. De handeling is getoetst aan Beleidsregel 19.8 Bouwen op de waterkering en aan Beleidsregel 20.5 Grondverzet.

Uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is gebleken dat de handeling voldoet aan artikel 3 lid a uit beleidsregel 19.8.

De herbouw van de woning vindt plaats binnen de contouren van de bestaande horizontale fundering van de te slopen woning en nemen daarbinnen een kleiner oppervlak in beslag. Hierdoor komen stabiliteit en waterkerendheid van de waterkering niet in gevaar. De bestaande fundering wordt versterkt met heipalen aan de zijkant van de fundering. Er wordt niet gegraven binnen het profiel van vrije ruimte van de waterkering. De nieuwbouw ligt, inclusief de bestaande fundering, buiten de kruin en buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering.





De aanvraag voldoet eveneens aan artikel 3 en 4 uit beleidsregel 20.5. Het graven vindt plaats buiten het profiel van vrije ruimte, maar wel binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering. Er wordt dieper dan 30 cm maar niet dieper dan 70 cm gegraven onder maaiveld en de aanvullingen vinden plaats tot aan oorspronkelijk maaiveld. Er wordt geen zwaar materieel toegepast op de waterkering.

### **Conclusie**

Op grond van het vorenstaande is gebleken dat de aangevraagde handelingen onder het stellen van voorwaarden verenigbaar zijn met de doelstellingen van het waterbeheer. Daarom achten dijkgraaf en hoogheemraden de handelingen aanvaardbaar en bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verlenen van de vergunning.

## **5. Procedure**

### Als u het niet eens bent met deze beslissing

Bent u het niet eens met de inhoud van dit besluit of is het besluit onduidelijk? Neem dan eerst contact op met Aad Hartman. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Medewerkers van de afdeling vergunningverlening en handhaving nemen dan met u het besluit door. Komt u er samen niet uit, dan kunt u alsnog digitaal of op papier een bezwaarschrift indienen bij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Als u een bezwaarschrift wilt indienen, doe dat dan binnen de wettelijke termijn, zes weken na de verzenddatum van dit besluit.

Het adres voor het indienen van het bezwaar op papier is: Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Voor het indienen van digitaal bezwaar, zie [www.rijnland.net/bezwaar](http://www.rijnland.net/bezwaar) onder het

kopje 'formulieren'. Vermeld in het onderwerp/briefhoofd 'bezwaarschrift'.

Schrijf in uw bezwaarschrift ten minste:

- Uw naam, adres en telefoonnummer
- De datum van uw bezwaarschrift
- Het nummer van deze brief; u kunt ook een kopie van dit besluit bijvoegen
- De reden waarom u het niet eens bent met dit besluit
- Uw handtekening

Het besluit is ook geldig tijdens de bezwaarschriftprocedure. Om dat te voorkomen kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de bestuursrechter. Daaraan zijn kosten verbonden. Voor nadere informatie over de voorwaarden, kijk op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>.