

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Balijhoeve Kurkhout 100 te Zoetermeer
STATUS	Versie 6
PROJECTNUMMER	19275
DATUM	22 januari 2021
AUTEUR	K. van Duijn MSc
CONTROLE	dr. Ing. M. Andela



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
www.meesruimteenmilieu.nl

Dorpsstraat 50 te Zoetermeer
Nijverheidsweg 16A te Utrecht
A.Hofmanweg 5A te Haarlem

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
Inhoudsopgave	3
pagina	3
Bijlagen	3
1 Inleiding	4
2 Projectbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Projectplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
3 Ruimtelijk beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4 Omgevingsaspecten	20
4.1 Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.2 Welstand	21
4.3 Verkeer en parkeren	22
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.5 Water	26
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7 Externe veiligheid	29
4.8 Geluid	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Natuur	33
4.11 Bodem	35
4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	36
5 Beschrijving uitvoerbaarheid	38
5.1 Economische uitvoerbaarheid	38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	39

Bijlagen

- 1 Watertoets (Mees Ruimte en Milieu, januari 2020)
- 2 Ecologische quickscan flora en fauna (ATKB, januari 2021)
- 3 Notitie GZRB 2019-2 (H. Baas, maart 2020)
- 4 Bodemonderzoek (ATKB, januari 2019)
- 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. (Mees Ruimte en Milieu, augustus 2020)

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Zoetermeer heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste uitbreiding van stadsboerderij De Balijhoeve met een horecavoorziening en een aanbouw aan één van de bestaande romneyloodsen ter plaatse van Kurkhout 100 te Zoetermeer. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

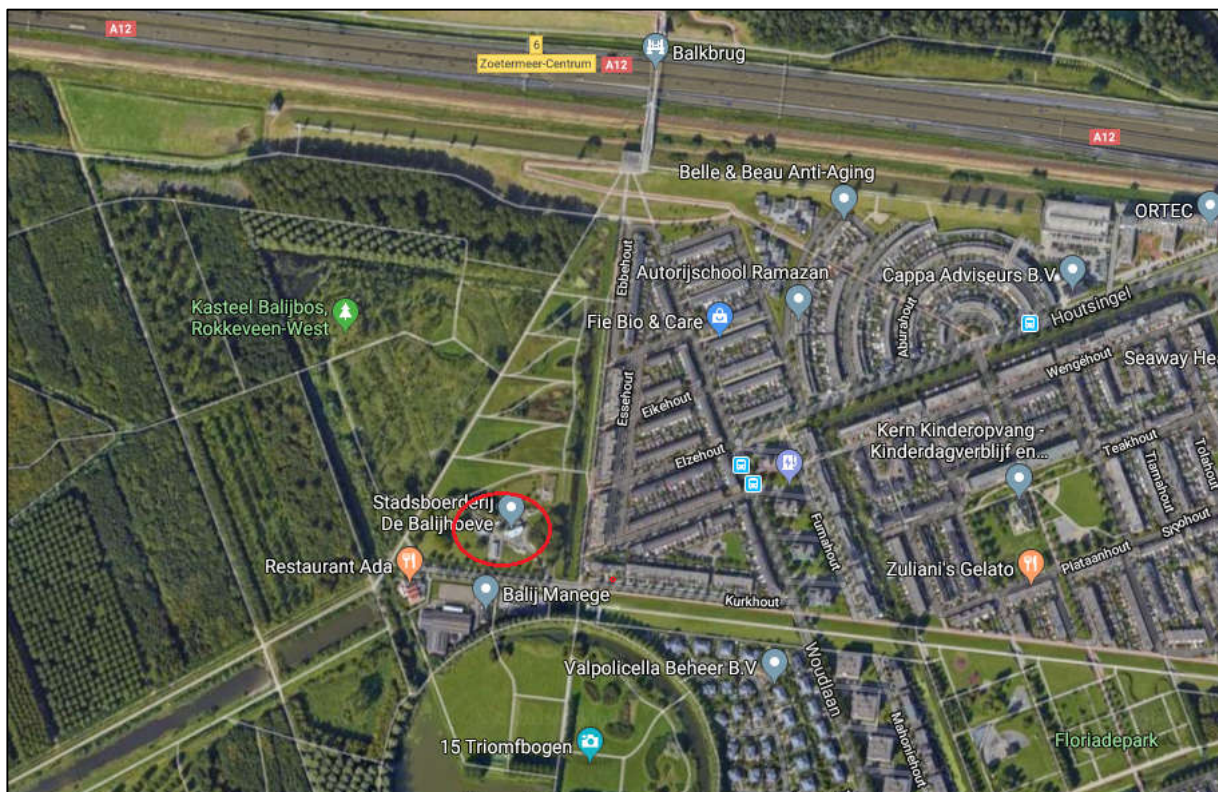
De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 Projectbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan Kurkhout 100 te Zoetermeer. Op deze locatie is een stadsboerderij aanwezig in beheer van de gemeente Zoetermeer. De projectlocatie maakt onderdeel uit van een groter perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer 6434. Ten noorden van de projectlocatie is, gescheiden door een gebied met groen, de Rijksweg A12 gelegen. Ten oosten ligt de wijk Rokkeveen. In het zuiden zijn een manege, restaurant en de Floriade gelegen. Ten westen van de projectlocatie ligt het Balijbos.

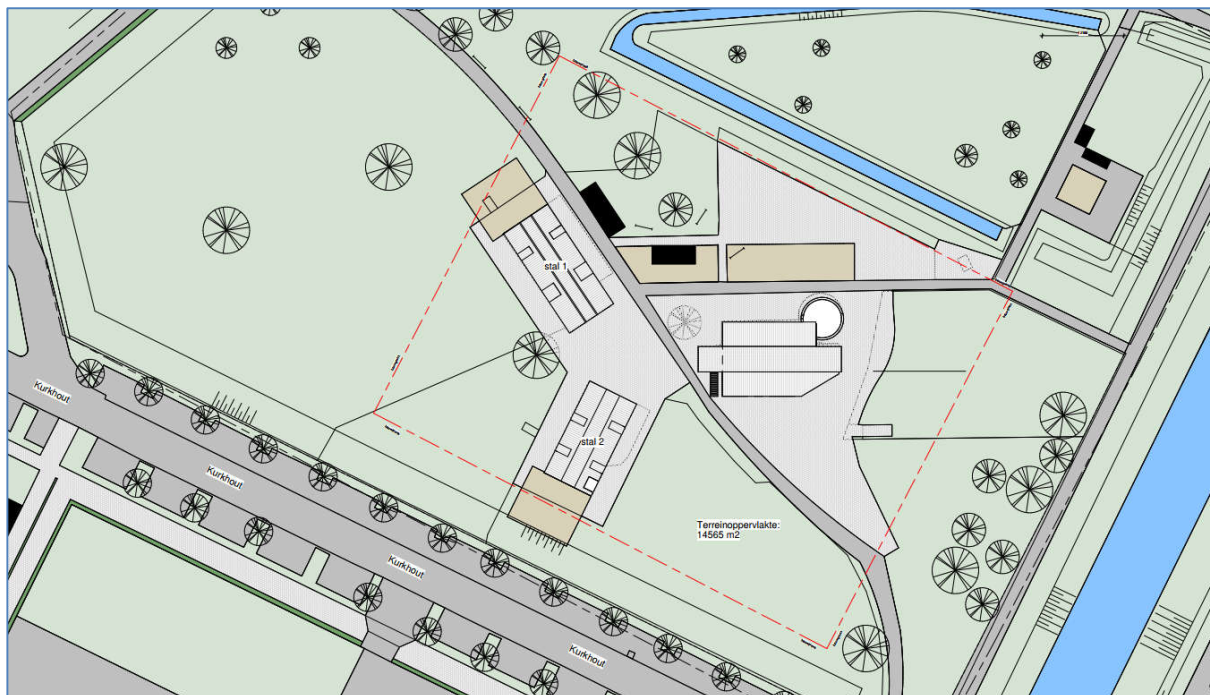
Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: maps.google.nl)



2.2 Projectplan

De Balijhoeve staat op het voormalig terrein van de Floriade in de wijk Rokkeveen. De stadsboerderij bestaat uit een hoofdgebouw, stallen en weiden. De kerntaak van de Balijhoeve is: educatie en informatie over natuur en dieren.

Figuur 2. Huidige situatie (bron: Gemeente Zoetermeer Vastgoedbedrijf)



Het doel is om hoofdgebouw en één romneyloods bij stadsboerderij Balijhoeve uit te breiden. Daarnaast zal de kinderboerderij ook gebruikt worden als bijeenkomstruimte met een horecavoorziening. Aan de bestaande romneyloods (stal 1) komt een uitbreiding van 25 m² erbij. Daarnaast wordt er een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd.

Het huidige hoofdgebouw is vanwege de gedateerdheid van voorzieningen aan een stevige opknabbeurt toe, maar qua constructie goed. Het huidige nuttig vloeroppervlak kan zonder grootschalige ingrepen naar ca. 434 m² worden vergroot.

Figuur 3. Omvang uitbreiding van de bestaande bebouwing.

Oppervlakte	BVO bestaand	BVO nieuw	BVO totaal
Hoofdgebouw	294	140	434
Stal 1	128	25	153
Stal 2	119	-	119
Totaal BVO	541	165	706

In de opzet krijgt de begane grond door de week primair als functie 'sociaal ontmoeten' waarbij de horecavoorziening een rol kan spelen. Georganiseerde 'sociale ontmoetingen' voor buurtbewoners vinden –afhankelijk van de behoefte – 1 a 2 keer per week plaats. In de weekenden zijn de ruimtes algemeen beschikbaar. De 1e verdieping krijgt als primaire functie 'kantoor' ten behoeve van de kinderboerderij.

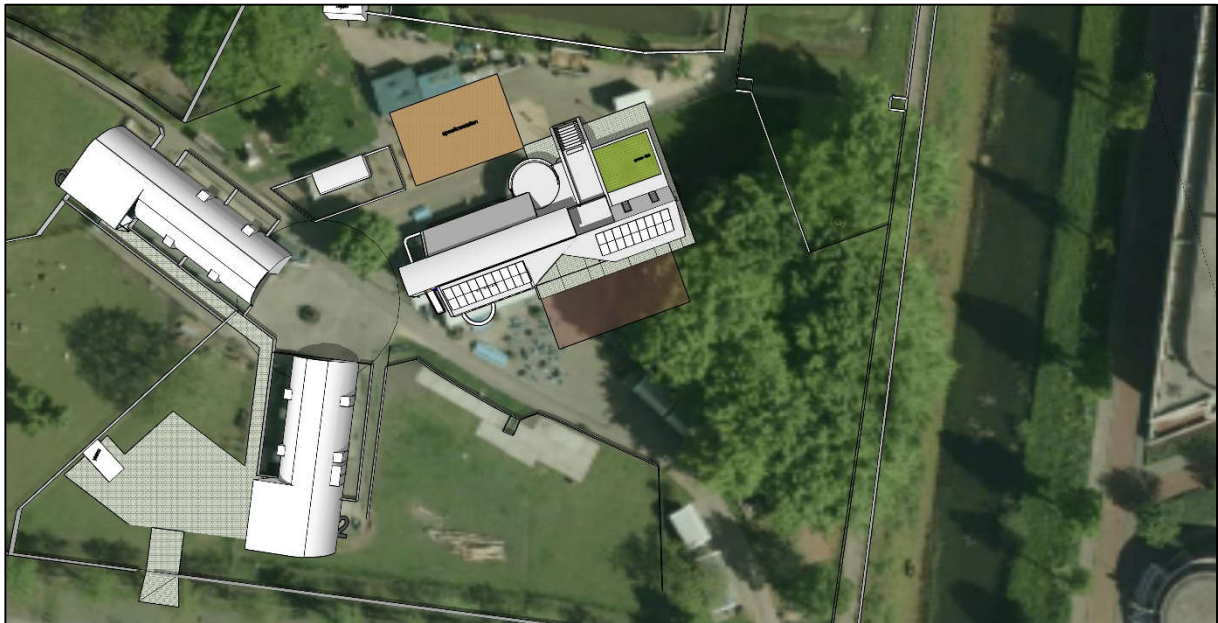
De huidige 'opslagfuncties' van het hoofdgebouw worden toegevoegd aan de aparte kapschuren, rechtstreeks verbonden met de weg. Daar komen ook voorzieningen voor medewerkers (werkplaats). Daarmee voldoet de Balijhoeve tevens aan de huidige certificeringeisen voor stadsboerderijen (scheiding schone en vuile verkeersstromen) wat de veiligheid voor kinderen sterk vergroot.

De toekomstbestendige Balijhoeve zal de volgende kerntaken integraal gaan vervullen:

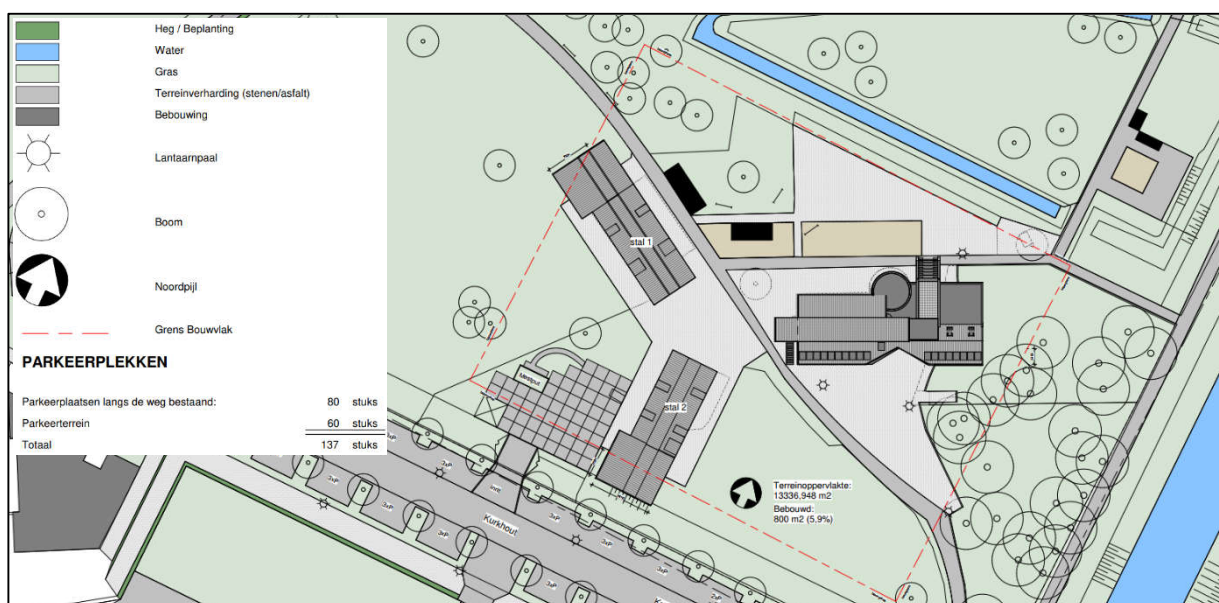
- recreatie en educatie, en
- sociale ontmoeting en zorg.

De primaire functie van de dieren is recreatie en educatie. De primaire functie van de bijeenkomst ruimte is sociaal ontmoeten. In de weekeinden zijn de ruimtes algemeen beschikbaar. De horeca wordt doordeweeks en in het weekend door Gemiva verzorgt eventueel samen met vrijwilligers vanuit het burgerinitiatief SAMBA. Gemiva zal de horeca runnen met cliënten die verstandelijk licht gehandicapt zijn (dagbesteding). Voor dit onderdeel sociale ontmoeting komt een kwartiermaker die samen met de Samba, Gemiva, GSL en omwonenden gaat bepalen wat het aanbod en de agenda wordt. Denk hierbij aan koffieochtenden voor specifieke doelgroepen, workshops, educatief aanbod voor kinderen samen met de basisscholen. De '(ouderen)zorg' zoals genoemd in het initiatiedocument 'Balij in de Steigers' wordt op bovenstaande wijze ingevuld. Deze wijze is niet geluidsgevoelig (zie verder paragraaf 4.8).

Figuur 4. Schets toekomstige situatie (bron: Gemeente Zoetermeer Vastgoedbedrijf)



Figuur 5. Schets toekomstige situatie 2 (bron: Gemeente Zoetermeer Vastgoedbedrijf)



De kleinschalige dagbesteding is in kader van milieubeheer geen Wm-inrichting (Wm = Wet milieubeheer). De activiteit is bedrijfsmatig, continue en op één plek (eerste criteria Wm-inrichting) maar het betreft geen activiteiten die voorkomen op de BOR (Besluit Omgevingsrecht, bijlage 1, onderdeel C). Het

- e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. terrassen;
 - h. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - i. water;
 - j. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

Artikel 29 Waarde - Archeologie – 2

29.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

- a. nutsvoorzieningen op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² en dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 200 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, voor de in lid 29.1 genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

29.3.2 Mogelijkheid tot het stellen van voorwaarden

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.3.1 onder meer de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Toets aan bestemmingsplan

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het plan is op vijf punten in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- de aangevraagde horeca is niet uitsluitend ten dienste van de bezoekers van de kinderboerderij en zodoende strijdig met de bestemming;
- de aangevraagde horeca is groter dan de maximale toegestane 100 m² bvo.

- het gebruik ten behoeve van bijeenkomstruimten is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving omdat het gebruik ten behoeve van een maatschappelijke voorziening niet is toegestaan;
- er wordt buiten het bouwvlak gebouwd;
- het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden;
- het plan is in strijd met de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'.

Op basis van artikel 6.3 van het vigerend bestemmingsplan kan binnenplans enkel afgeweken worden in geval van hogere erfafscheidingen. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

In afweging dat de strijdigheden niet binnenplans en met de kruimelregeling kunnen worden verholpen, kan geconcludeerd worden dat een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen dient te worden. Bij het doorlopen van de planologische procedure dient tevens rekening te worden gehouden met het bepaalde ten aanzien van archeologie. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van voorliggende rapportage.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012) is een structuurvisie van het Rijk, waarin zij ambities schetst voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR bundelt alle infrastructurele en ruimtelijke onderwerpen in één structuurvisie voor Nederland.

Met de SVIR is een nieuwe weg ingeslagen, waarbij het Rijk in de eerste plaats verantwoordelijkheden over heeft gedragen aan provincies, gemeenten en waterschappen. Op die manier is de decentralisatie ingezet en brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat. Het Rijk zit daarmee zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel.

Door te kiezen voor de selectieve inzet van het Rijksbeleid op 13 nationale belangen, krijgt de overheid de ruimte om haar hoofddoelstelling na te streven: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Die nationale belangen betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Verder blijft het Rijk uiteraard verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Het gaat om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie tot ontwikkeling

Geen van de dertien nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relatie tot ontwikkeling

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingskwaliteit Zuid-Holland

Met betrekking tot omgevingskwaliteit stelt de provincie opgaven met onder andere betrekking op:

- Landschap en cultuurhistorie. Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
- Natuur en recreatie. Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren

Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

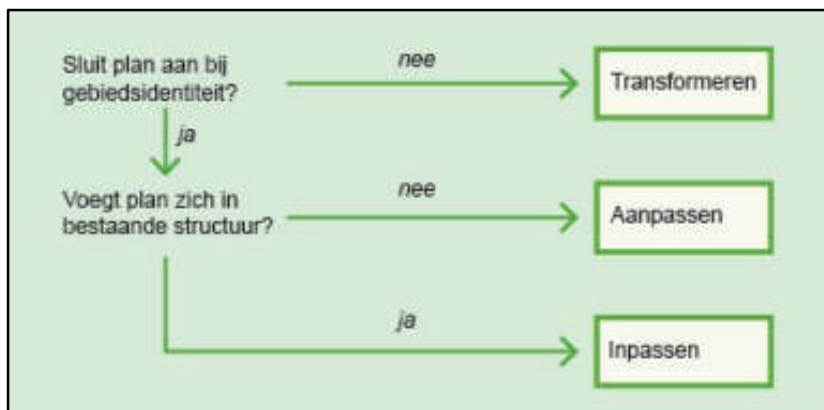
Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Figuur 7. Soorten ontwikkeling (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)



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

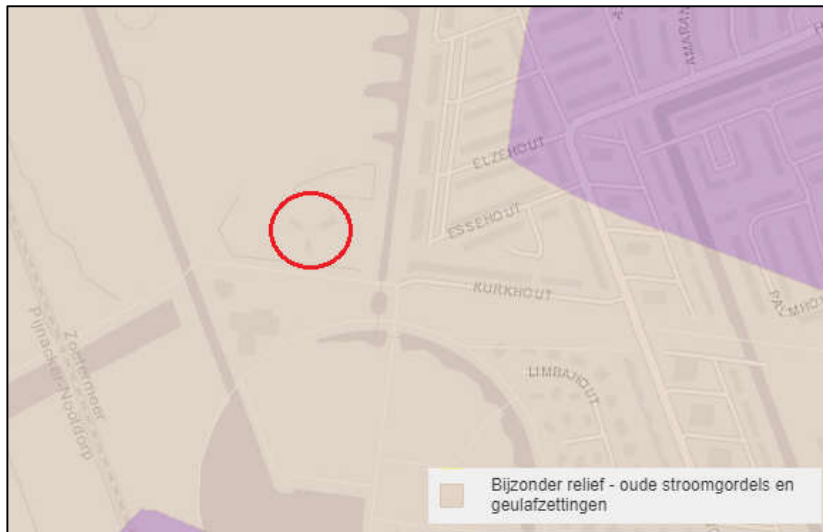
Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Om te beoordelen of de ruimtelijke ontwikkeling passend is, zal het plan getoetst worden aan de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de onderzoekslocatie.

Laag van ondergrond

Het projectgebied is gelegen in 'bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'.

Figuur 8. Uitsnede 'Laag van ondergrond', projectlocatie rood omlijnd. (bron: kwaliteitskaart 'Laag van ondergrond')



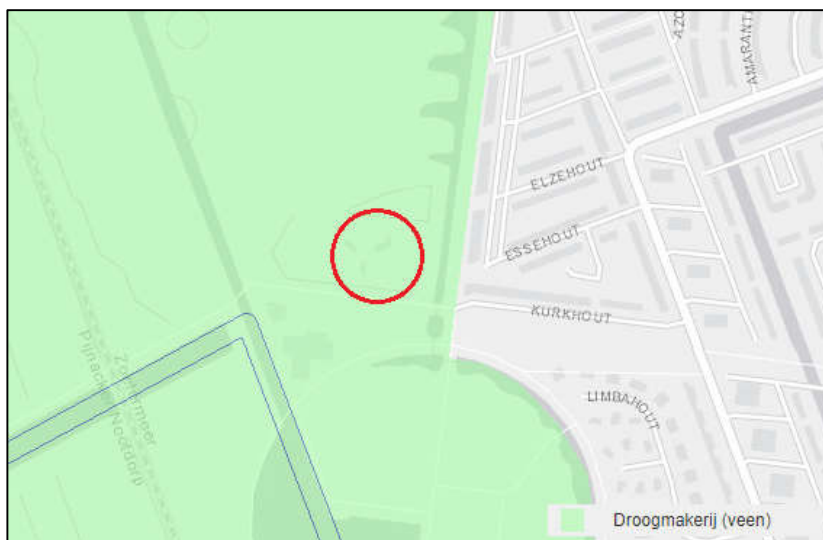
De richtpunten voor ontwikkelingen binnen dit gebied zijn:

- ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand;
- waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het projectgebied is gelegen in 'Droogmakerijen (veen)'.

Figuur 9. Uitsnede 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen', projectlocatie rood omlijnd. (bron: kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen')



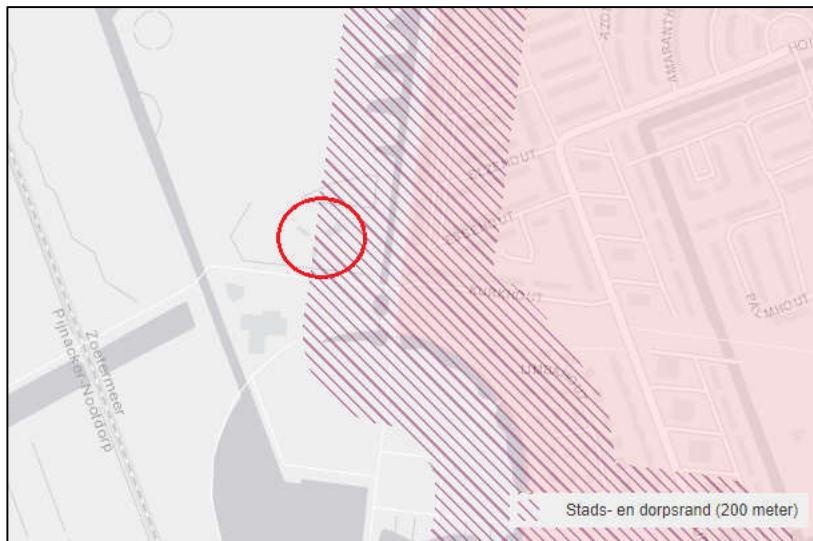
De richtpunten voor ontwikkelingen binnen dit gebied zijn:

- Bewaren verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Laag van stedelijke occupatie

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in 'Stads- en dorpsrand (200 meter)'.

Figuur 10. Uitsnede 'Laag van de stedelijke occupatie', projectlocatie rood omlijnd. (bron: kwaliteitskaart 'Laag van stedelijke occupatie')



De richtpunten voor ontwikkelingen binnen dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Laag van de beleving

Het projectgebied is niet gelegen in één van de door de kwaliteitskaart 'laag van de beleving' aangewezen gebieden. De richtlijnen die horen bij voornoemde kaart zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Relatie tot het plan

Beoogd wordt om de bebouwing aan de Kurkhout 100 te Zoetermeer uit te breiden en binnen de uitbreiding een horecavoorziening te realiseren. Tevens wordt binnen het hoofdgebouw de horecafunctie eveneens toegankelijk voor ouderen/ niet bezoekers van de stadsboerderij. Daarnaast wordt ook één stal uitgebreid.

Bij de herontwikkelingen in het projectgebied zullen de richtpunten zoals voortgekomen uit de kwaliteitskaarten van belang zijn voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van het plan. De beoogde ontwikkeling in het onderzoeksgebied voorziet in het type ontwikkeling: inpassen. De ontwikkeling is passend bij de aard van het landschap, gezien het een uitbreiding betreft die aansluit bij de bestaande situatie. Tevens worden de bestaande structuren grotendeels behouden. De rol van de provincie is bij het type ontwikkeling 'inpassen' in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

Ten aanzien van omgevingskwaliteit zal de ontwikkeling zorgen voor een versterking en het beleefbaar maken van de natuurlijke karakteristieken van de omgeving. De horecavoorziening buiten de bebouwing van Rokkeveen maakt het ervaren van het buitengebied laagdrempelig. De voorziening kan bewoners verleiden de korte afstand tot het Balijbos te overbruggen om daar te recreëren. Met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zal het hoofdgebouw na renovatie en de nieuwe voorzieningen uitnodigen om de kinderboerderij en het Balijbos te beleven.

Met de herontwikkeling van de stadboerderij worden richtpunten voor de laag van de ondergrond en de laag van de cultuur- en natuurlandschappen niet aangetast. Binnen de laag van stedelijke occupatie blijft de huidige stads- of dorpsrand in stand.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid-Holland daarom onder meer regels opgenomen over Activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de 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 als 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 als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

7. 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.
 1. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
 2. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Stedelijke ontwikkelingen

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. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Relatie tot de ontwikkeling

Het renoveren en uitbreiden van de stadsboerderij zal zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de gehele Balij. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. In onderhavig geval is sprake van inpassing van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens het provinciaal beleid. Er wordt ca. 165 m² extra bebouwing mogelijk gemaakt, waarvan 100 m² in afwijking van het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 500 m² extra gebouw in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving te versterken en te kunnen beleven. De ontwikkeling wordt ingepast in de huidige situatie waardoor de gebiedsidentiteit intact blijft. Aangezien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is het niet noodzakelijk de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt dit in paragraaf 4.1 echter wel gedaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer, verwoordt een negental 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 kernopgave van de Stadsvisie is om de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken.

Relatie tot ontwikkeling

Geen van de negen opgaven heeft een directe relatie met de ontwikkeling op de Balijhoeve.

3.3.2 Horecavisie 2017

Het college van Zoetermeer wil de komende tien jaar waar mogelijk en waar passend ruimte blijven bieden voor eten, drinken en overnachten in Zoetermeer, vooral op de horecalocaties in het Stadshart en in de Dorpsstraat. Dit staat in de Horecavisie 2017, het nieuwe perspectief voor horeca in Zoetermeer dat in samenspraak met de horecasector, bewoners en overige belanghebbenden is opgesteld.

De horecavisie is een ontwikkelperspectief en adviserend kader, waarmee groei in het horeca aanbod 'waar mogelijk en waar passend' is te faciliteren en juridisch is te verankeren in een bestemmingsplan. Gemeten naar inwonertal is het aantal horecavestigingen in Zoetermeer bescheiden in omvang. De ambitie van de gemeente is dan ook om het horeca aanbod te vergroten.

Zoetermeer heeft relatief veel grootschalige horecavestigingen. Tegelijkertijd wordt het aanbod gekenmerkt door veel van hetzelfde. Er zijn weinig onderscheidende concepten. Het ontwikkelpotentieel voor horeca zit vooral in onderscheidende en kleinschalige vestigingen met minder dan 300 m² vloeroppervlak en is geconcentreerd in het centrumgebied. Elders in de stad is de ruimte voor nieuwe (grootschalige) horeca beperkt maar juist op bijzondere plekken in de stad waar bijzondere concepten goed kunnen passen, blijft de gemeente graag met bewoners en ondernemers meedenken.

Uitbreiding van horeca aanbod elders in de stad is mogelijk indien er samenhang is met de functie die het gebied in de stad heeft. Zo is er ruimte voor nieuwe kleinschalige ondersteunende horecavestigingen bij parken, bos en recreatiegebieden.

Relatie tot ontwikkeling

In de Horecavisie is de ambitie uitgesproken het horeca aanbod te vergroten en te diversifiëren. Daarnaast is expliciet opgenomen dat kleinschalige horeca nabij bos en recreatiegebieden wenselijk is. De stadsboerderij is een culturele voorziening met een maatschappelijk doel waaraan verschillende functies worden toegevoegd waaronder horeca categorie 1. De functie horeca hangt samen met het hoofddoel en gelegen bij een recreatiegebied en is daarmee conform het beleid.

3.3.3 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2019)

In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. Bij de parkeernormen is veelal sprake van een bandbreedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de bandbreedte het meest geschikt is. De parkeernormen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. Het parkeernormenbeleid van de gemeente Zoetermeer is dan ook bedoeld om parkeeroverlast door nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Er zijn echter altijd situaties die enige flexibiliteit vragen in de toepassing van de parkeernormen. Hiertoe bevat de nota uitvoeringsregels welke kunnen worden toegepast. De parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Indien nader onderbouwd, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat parkeercapaciteit zoveel mogelijk binnen de ontwikkelkavel (op eigen terrein) moet worden aangelegd. Als dat in alle redelijkheid en billijkheid niet lukt, dan kan gekeken worden of de gemeente binnen de kaders van de overige beleidsuitgangspunten de restvraag aan parkeerplaatsen in het openbare gebied kan realiseren.

Relatie tot het project

In paragraaf 4.3 van onderhavig rapport wordt nader ingegaan op het aspect verkeer- en parkeren.

3.3.4 Waterplan Zoetermeer (2002)

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

Een ander aandachtspunt uit het Waterplan is de waterkwaliteit. De Kaderrichtlijn Water (KRW) voorziet in het verbeteren van de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen en ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater. Daarnaast hebben lange duikers een negatief effect op de waterkwaliteit, omdat het water aan licht en lucht onttrokken wordt. Bovendien is het water in duikers niet zichtbaar. In het Waterplan wordt er dan ook naar gestreefd waterpartijen zoveel mogelijk via open water met elkaar te verbinden.

Relatie tot het project

In paragraaf 4.5 van onderhavig rapport wordt het aspect water nader beschouwd.

3.3.5 De Groenkaart en Visie Biodiversiteit (2013)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart. Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld.

De ambitie van de Visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten.

Op de Groenkaart is de ontwikkellocatie aangeduid als Stadsgroen laag dynamisch. Dit houdt in dat bij ontwikkelingen groencompensatie in het gebied zelf gezocht wordt. Bij het stadsgroen laagdynamisch gaat het bij ontwikkelingen met name om kleinere voorzieningen, zoals recreatieve functies, een (groene) speelplek, of een horecavoorziening, die passen binnen het specifieke gebied.

Op de Kansrijke habitatskaart van de Visie Biodiversiteit is het projectgebied aangeduid als Bos en Bomen. De balijhoeve fungeert als overgang tussen de wijk Rokkeveen en het bosrijke gebied van de Balij.

Relatie tot het project

In de visie van de Groenkaart voor de Balijhoeve wordt deze ontwikkeld tot een informatiecentrum en toegangspoort tot de Balij, in samenwerking met Staatsbosbeheer. De Balijhoeve vormt de toegang tot het Balij bos en het daarachter gelegen Bieslandse bos. De ontwikkeling past binnen het Stadsgroen laag dynamisch van de groenkaart.

Figuur 11. Uitsnede groenkaart Zoetermeer (locatie met rood omcirkeld)



Bij de inrichting van de openbare ruimte door gemeente Zoetermeer zal rekening worden gehouden met zowel de Groen- als de Kansrijke habitatskaart. In paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de aanwezige flora en fauna.

3.3.6 De Zoetermeerse gedragscode en veldgidssoorten

In Zoetermeer geldt voor het beheer en als soorten bescherming de gedragscode en de zogenaamde veldgidssoorten. Voor de door de minister goedgekeurde gedragscode (=onthefving uit de Flora en

faunawet) is een ruimere spectrum van soorten opgenomen en de soorten van de flora en faunawet en de roe lijst.

Deze soorten zijn in een veldgids samengevat en dienen als leidraad. Bij toetsing moet daarom gekeken worden naar de aanwezigheid van de Zoetermeerse “veldgids” soorten.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 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.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Ondanks dat reeds geconcludeerd is dat de herontwikkeling van de stadsboerderij en toevoeging van de functie horeca geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk de voorgenomen ontwikkeling te motiveren op basis van behoeften. De nut en noodzaak is reeds gebleken uit de voorgaande beleidsparagrafen, maar wordt in deze paragraaf nader gemotiveerd.

Met de herontwikkeling van de Balijhoeve wordt ruimte geboden aan horeca, voornamelijk gericht op dagbesteding van ouderen. De prognose met betrekking tot bevolkingsontwikkeling toont aan dat het aantal 70+’ers de komende jaren toeneemt. Uit het rapport ‘Balijhoeve in de Steigers’ blijkt dat de behoefte aan ‘laagdrempelige ontmoeting’ door ouderen het aanbod al ver overschrijdt.

Figuur 12. Bevolking van de buurt Rokkeveen-west in 2017 (waargenomen) en in 2018 – 2037 (Bron: Bevolkingsprognose Zoetermeer 2017 – 2037)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0 t/m 4	270	274	301	330	340	343	339	337	331	326	319
5 t/m 9	309	325	320	327	339	329	332	338	345	350	348
10 t/m 14	388	355	359	371	347	369	378	367	361	367	358
15 t/m 19	562	535	521	510	479	463	443	444	448	434	448
20 t/m 24	459	463	459	456	458	435	414	398	384	367	361
25 t/m 29	352	342	375	415	396	370	369	347	325	326	314
30 t/m 34	289	300	348	373	406	418	414	414	417	403	385
35 t/m 39	314	311	326	367	362	370	385	398	400	416	424
40 t/m 44	357	332	337	342	357	368	367	367	385	379	383
45 t/m 49	560	537	509	482	457	437	424	419	414	425	434
50 t/m 54	856	804	745	722	685	667	650	626	598	578	562
55 t/m 59	823	823	856	852	842	813	778	738	718	695	685
60 t/m 64	665	706	715	749	746	734	733	749	739	736	714
65 t/m 69	550	528	556	568	590	622	651	652	669	664	654
70 t/m 74	409	466	476	497	535	525	513	530	534	552	574
75 t/m 79	307	312	323	343	340	377	424	433	447	476	470
80 t/m 84	262	241	248	245	256	254	257	267	280	278	308
85 t/m 89	166	173	167	167	161	163	153	159	154	162	161
90 t/m 94	57	64	66	73	71	71	75	70	71	68	72
95+	5	8	12	13	11	15	18	17	19	20	21
totaal	7.960	7.899	8.019	8.202	8.178	8.143	8.117	8.070	8.039	8.022	7.995

4.1.3 Conclusie

De wijk Rokkeveen kenmerkt zich door een deels snel vergrijzende bevolkingsopbouw en tegelijkertijd verjonging. De nieuwe voorzieningen op de Balijhoeve bieden de mogelijkheid om in de behoefte aan ontmoeting voor (potentieel) eenzame ouderen te voldoen. Educatie en informatie over natuur en dieren is en blijft kerntaak van de Balijhoeve. De komende jaren neemt het aantal kleine kinderen in Rokkeveen weer toe. De diverse informatieve activiteiten bieden de mogelijkheid jong en oud samen te brengen wat leidt tot een interessante sociale dynamiek.

4.2 Welstand

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

4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor het plangebied geldt het reguliere welstandsbeleid. In reguliere welstandsgebieden is het zich rekenschap geven van de hoofdkarakteristieken van de structuur en de architectuur uitgangspunt. Hier staat de samenhang van structuur en bebouwingsbeeld voorop.

Een bouwwerk of verbouwing voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het volume, maat, schaal en verschijningsvorm past in zijn omgeving en daarmee in harmonie is (verwantschap) of zorgvuldig constateert;

2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
3. het zich duidelijk en herkenbaar richt op zijn omgeving en zich daar niet vanaf keert;
4. het is afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het evenwichten en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
6. het rekening houdt met de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
7. het consistent is in de gekozen bouwstijl.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

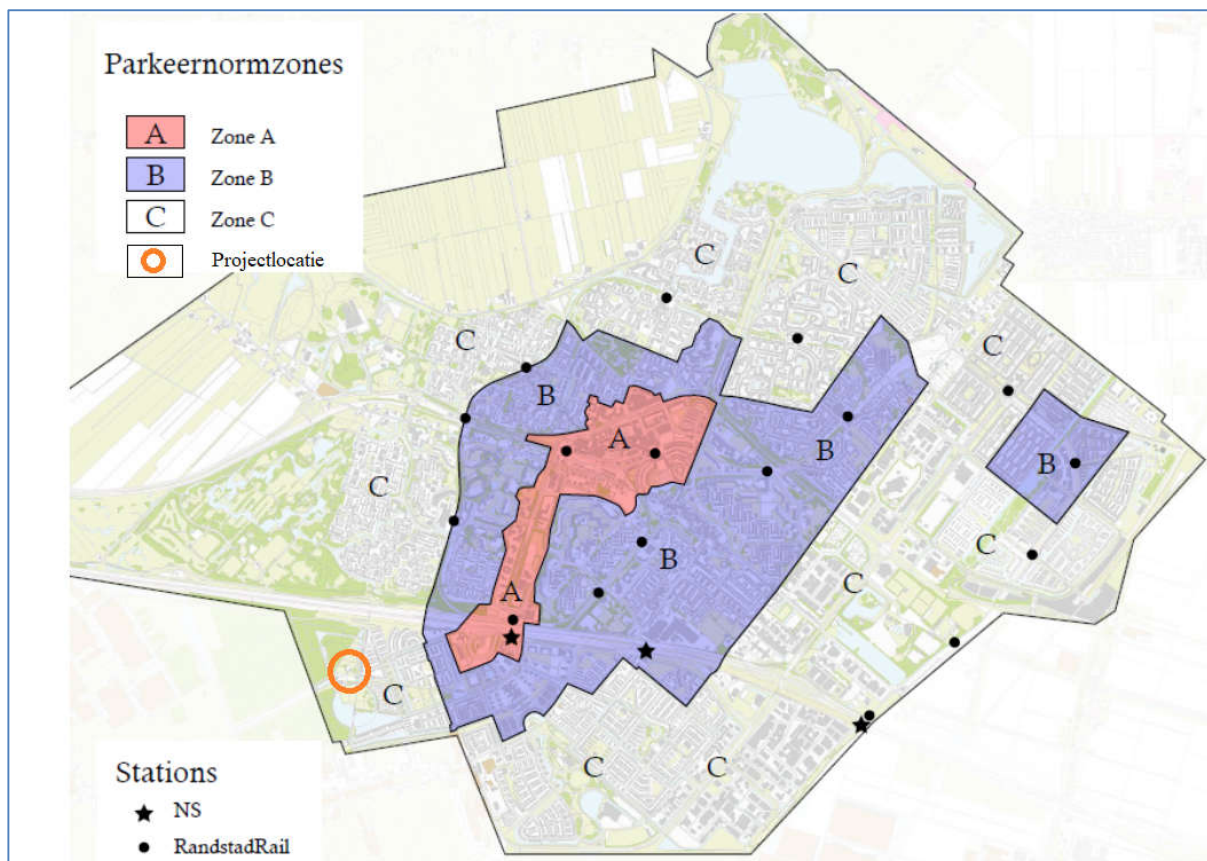
Auto

De gemeente Zoetermeer heeft op 15 mei 2018 het paraplubestemmingsplan “Paraplulherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten” vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren.

Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de gemeentelijke “Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019”.

In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. Bij de parkeernormen is veelal sprake van een bandbreedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de bandbreedte het meest geschikt is. De parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Indien nader onderbouwd, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen.

Figuur 13. Parkeernormzones gemeente Zoetermeer



Voor de 134 m² aan bijeenkomstruimte (sociaal cultureel centrum) geldt op basis van de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 dat er 4,0 parkeerplaats per 100 m² bvo benodigd is. Voor de bijeenkomstruimte zijn 5,36 parkeerplaatsen nodig. In totaal zijn er afgerond 5 parkeerplaatsen nodig.

Figuur 14. Parkeernormen wijkgebouw (uitsnede parkeernota Zoetermeer)

			AUTO					
			Zone A		Zone B		Zone C	
			Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm	
Ontspanning	Functie	Eenheid	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek
	Bibliotheek	100 m2 bvo	0,1	97%	0,65	97%	1,1	97%
	Museum	100 m2 bvo	0,3	95%	0,6	95%	1,0	95%
	Bioscoop	100 m2 bvo	1,6	94%	6,5	94%	10,1	94%
	Filmtheater/filmhuis	100 m2 bvo	1,0	97%	4,0	97%	7,0	97%
	Theater/schouwburg	100 m2 bvo	5,2	87%	7,2	87%	10,4	87%
	Musicaltheater	100 m2 bvo	2,1	86%	3,0	86%	4,0	86%
	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw, verenigingsgebouw	100 m2 bvo	2,0	60%	3,0	60%	4,0	60%
	Casino	100 m2 bvo	4,8	86%	5,7	86%	6,6	86%

Uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen

In paragraaf 5.1 van de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 wordt de uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen beschreven.

Door het combineren van die functies kan een deel van de parkeercapaciteit mogelijk dubbel gebruikt worden. In dergelijke gevallen zijn daarom minder parkeerplaatsen nodig dan de complete optelsom van de parkeerbehoeftes.

Aangezien het parkeren door de gebruikers van de kinderboerderij en de bijeenkomstruimten naar alle waarschijnlijkheid gelijktijdig zal plaatsvinden, kan de parkeernorm niet verlaagd worden op basis van uitwisselbaarheid.

Gebruik maken van restcapaciteit

Aangezien er op eigen terrein geen parkeerplaatsen voorzien zijn, zal gebruik gemaakt worden van de restcapaciteit op gemeentelijke parkeerplaatsen langs het Kurkhout. Bij de Balijhoeve, langs het Kurkhout, zijn veel openbare parkeerplaatsen aangelegd die voornamelijk in de weekenden worden gebruikt door bezoekers van de kinderboerderij, de manege en het Balijbos.

Vanuit de afdeling stadsbeheer van de gemeente Zoetermeer is te kennen gegeven dat afgelopen jaren geen meldingen of klachten ontvangen zijn over een tekort aan parkeerplaatsen rond de projectlocatie. Uit visuele waarneming ter plaatse is bekend dat op werkdagen overdag de parkeerbezetting niet hoog is en er voldoende vrije parkeerplaatsen voorhanden zijn.

De bezoekers van de bijeenkomstruimte zijn kortparkeerders gedurende de ochtend en middag op werkdagen. De spijtijden van bezoekende ouderen, als die al met de auto komen, loopt niet gelijk met die van de bezoekers van de kinderboerderij en het Balijbos.

Gelet op bovenstaande is er geen noodzaak om voor deze ontwikkeling, ten koste van openbaar groen, 5 extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Wanneer geen fietsparkeernorm is opgenomen, dient de fietsparkeernorm gehanteerd te worden die geldt voor de meest vergelijkbare functie.

Voor bezoekers van de stadsboerderij zijn reeds parkeerplaatsen voorzien.

Van ouderen, als belangrijke bezoekersgroep aan de stadsboerderij en van het sociaal cultureel centrum, is het aannemelijk is dat het fietsgebruik minimaal is. Ingevolge daarvan worden er voor deze functie geen fietsparkeernormen gehanteerd. De fietsparkeerplaatsen van de kinderboerderij die vaker in het weekend gebruikt zullen worden, kunnen voor de bijeenkomstruimten gebruikt worden.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende gegevens als uitgangspunt gediend:

- sterk stedelijk gebied;
- rest bebouwde kom;
- 134 m² bijeenkomst / horeca.

De bijeenkomstruimte voor dagbesteding krijgt een oppervlakte van 134 m² bvo. Voor een ontmoetingsruimte met een sociaal-culturele functie bestaan geen standaard verkeercijfers op basis van de CROW. Derhalve worden de kengegevens van 'café, bar, cafetaria' aangehouden.

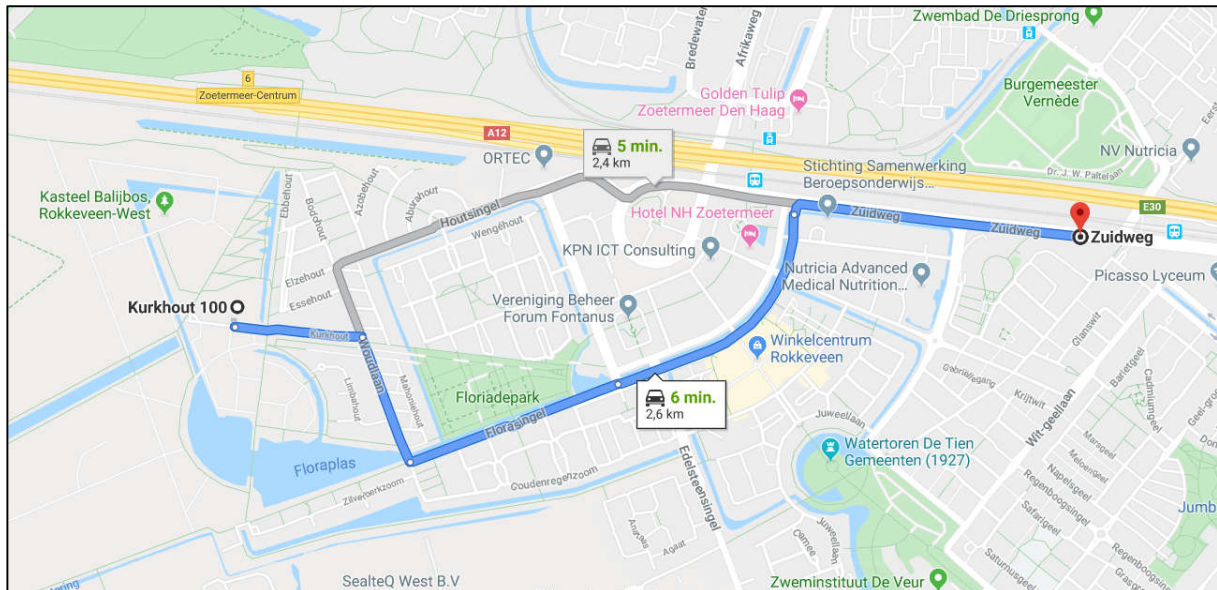
Type voorziening	Aantal eenheden (per 100m ² bvo)	verkeersgeneratie per eenheid
Ontmoetingsruimte (horeca)	5,0 - 7,0	6,7 – 9,4
Totaal		Minimaal 28,7 Maximaal 35,4

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via het Kurkhout waarna het verkeer via de Woudlaan en Florasingel de Zuidweg kan bereiken. Het Kurkhout betreft geen doorgaande weg, het extra gegenereerde verkeer zorgt zodoende niet voor belemmeringen in doorstroming. Daarnaast zal het verkeer dat zich richt op de bijeenkomst ruimte zich op andere tijden op de weg bevinden dan dat van de meeste andere bestemmingen langs het Kurkhout.

Dit wetende heeft de afdeling verkeer van de gemeente Zoetermeer geen potentiële parkeer problemen geconstateerd met betrekking tot de vergroting van de parkeerbehoefte.

Figuur 15. Ontsluiting projectlocatie



4.3.3 Conclusie

Gezien de grote restcapaciteit, worden vanuit de afdeling verkeer van de gemeente Zoetermeer geen problemen verwacht. Het aspect verkeer en parkeren vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van

Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.4.2 Archeologie in relatie tot ontwikkeling

In het bestemmingsplan “Rokkeveen” uit 2013 is de dubbelbestemming Archeologie-2 opgenomen. In 2015 heeft een nadere beschouwing van de archeologie van Zoetermeer plaatsgevonden (J. van Horssen, 2015: De archeologie van Zoetermeer. Een bureauonderzoek naar de prehistorie en de veertien archeologische monumenten in de gemeente Zoetermeer, DAR124). De gebieden met een archeologische verwachting zijn opnieuw bekeken. Dit heeft geleid tot een nieuwe, vastgestelde, archeologische beleidskaart. Archeologisch adviesbureau Archeologie Delft vindt de toegewezen waarde Archeologie-2 vanwege een getijde geullandschap, niet nodig. Zodoende is er geen beschermingsregime meer nodig om de archeologische waarden te beschermen.

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (paragraaf 5.4. van de Erfgoedwet).

4.4.3 Cultuurhistorie in relatie tot ontwikkeling

De locatie is niet opgenomen als beschermd stadsgezicht binnen Zoetermeer. Tevens zijn er geen gemeentelijke of Rijksmonumenten op de projectlocatie aanwezig.

4.4.4 Conclusie

Met betrekking tot zowel archeologie als cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.5 Water

4.5.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Schieland en de Krimpenerwaard. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 06-01-2020 de digitale watertoets doorlopen. De toets is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het waterschap geen belemmeringen voorziet bij de plannen.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink vermeden, op plaatsen die in contact kunnen komen met hemelwater. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag.

Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

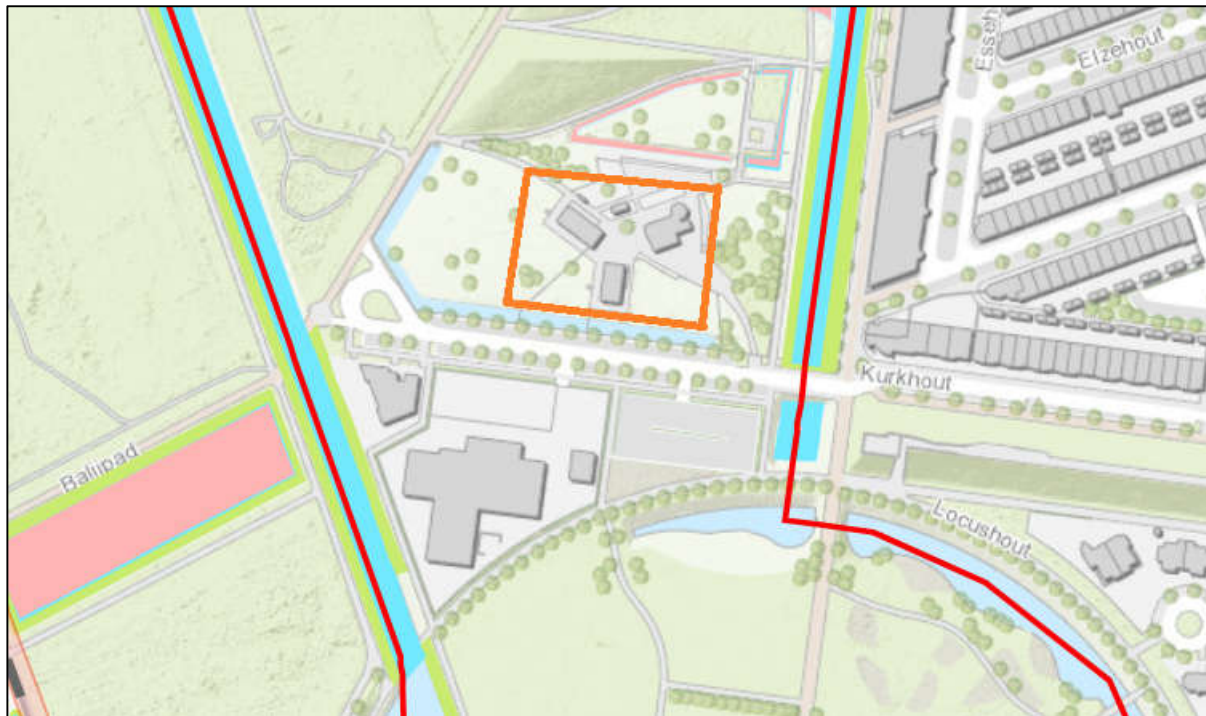
Kleine plannen

Met de herontwikkeling van de Balijhoeve is een extra verharding van <500 m² gemoeid. Voor dergelijke kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardings-toename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Beschermde gebieden

Zowel aan de west- als oostzijde van de projectlocatie zijn hoofdwatgangen van het waterschap gelegen. Aan de zuidzijde van de planlocatie is een overige watgang gelegen. De projectlocatie ligt niet binnen de vijf meter brede beschermingszone langs de hoofdwatgangen en de uitbreiding van de stal (stal 2) vindt niet binnen de meter vanaf de overige watgang plaats, waardoor er wat betreft water geen belemmeringen optreden.

Figuur 16. Uitsnede legger Waterschap



Riolering

Er wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

4.5.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen (significant) negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De waterstaatkundige belangen worden door het uitvoeren van dit plan echter niet of slechts beperkt beïnvloed. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies. Het waterspect vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Figuur 17. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Cultuur en ontspanning - kinderboerderij'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Groen', 'Natuur', en 'wonen'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van gemengd gebied, maar van een rustige woonwijk.

In het vigerend bestemmingsplan is een kinderboerderij toegestaan. Een kinderboerderij valt met betrekking tot bedrijven en milieuzonering onder milieucategorie 2. Daarvoor geldt een richtafstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen zoals woningen. Met betrekking tot de dichtstbijzijnde woningen en wordt voldaan aan de richtafstand.

De uitbreidingen van de kinderboerderij vinden deels plaats buiten het huidige bouwvlak. Echter, na realisatie van de uitbreidingen wordt nog steeds voldaan aan de richtafstand. Daarnaast worden de functies maatschappelijke bijeenkomstruimte en horeca toegevoegd. Deze functies vallen maximaal in milieucategorie 2 en hebben dus geen grotere richtafstand dan de kinderboerderij zelf.

4.6.2 Conclusie

Voor de reeds toegestane kinderboerderij geldt in het kader van Bedrijven en milieuzonering de milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter tot de omliggende woningen. De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 35 meter vanaf het bestemmingsvlak 'cultuur en ontspanning – kinderboerderij'. De overige voorgenomen functies maatschappelijke bijeenkomstruimte en horeca vallen onder categorie 1. De richtafstand wordt daarmee niet vergroot.

De omliggende gevoelige objecten leveren geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

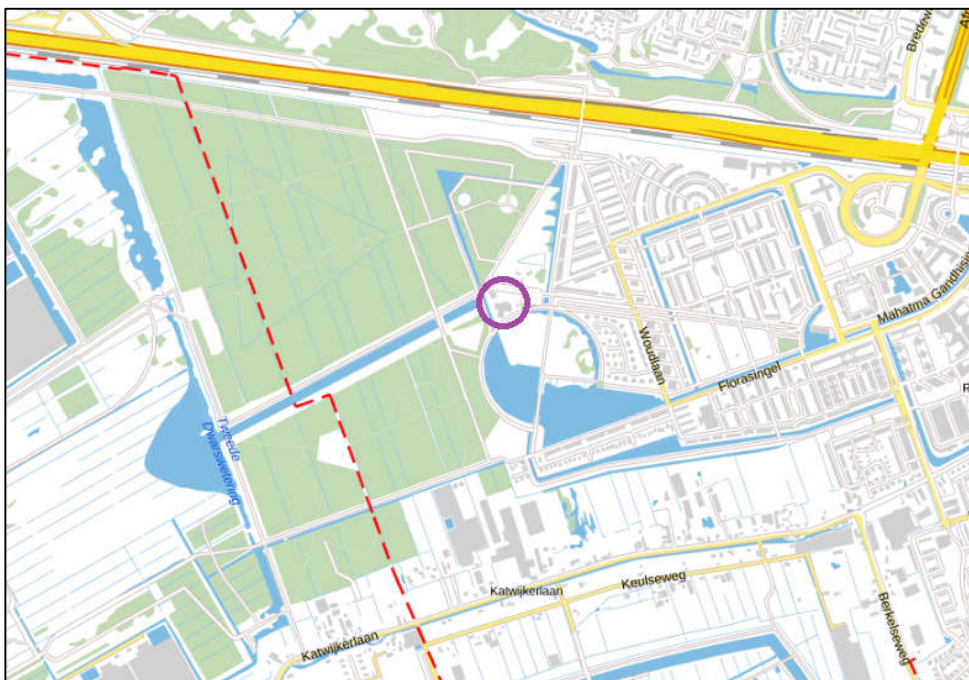
- Plaatsgebonden risico (PR): inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Voor de beoordeling van de risico's in de risicokaart geraadpleegd. Deze is opgenomen in onderstaand figuur, de projectlocatie is paars omlijnd.

Figuur 18. Uitsnede risicokaart projectgebied, projectlocatie paars omlijnd (bron: nederland.risicokaart.nl)



Op de risicokaart is te zien dat

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Op een afstand van ca. 550 meter van de projectlocatie is een buisleiding gelegen. Hierbij dient met betrekking tot het groepsrisico gekeken te worden of het plangebied binnen de 1%-letaliteitscontour van de buisleiding ligt. Indien het plan hierbinnen ligt, moet het groepsrisico worden berekend. De 1% letaliteitscontour voor deze buisleiding ligt op 140 meter, hiermee is het plan buiten deze 1% letaliteitscontour gelegen. Er hoeft geen groepsrisicoverantwoording plaats te vinden.

Tevens dient gekeken te worden of de projectlocatie gelegen is binnen het gebied 200 meter van een transportroute, artikel 8 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De projectlocatie is niet binnen 200 meter van de transportroute over de weg (A12) en het spoor gelegen, de projectlocatie ligt op een afstand van ca. 550 meter. Hierdoor hoeft eveneens geen uitgebreide groepsrisicoverantwoording (zoals: QRA-berekeningen) plaatst te vinden. Wel zal een verantwoording met betrekking tot toxische stoffen opgenomen moeten worden waarvoor advies van de Veiligheidsregio moet worden ingewonnen t.a.v. zelfredzaamheid en risicocommunicatie bij een toxisch ongeval op de A12.

4.7.3 Conclusie

De ontwikkeling zelf is geen risicovolle activiteit. In de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Afgezien van een advies van de veiligheidsregio zijn er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.8 Geluid

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De invulling van 'zorg' zoals beschreven in paragraaf 2.2 van ouderen en zorgcliënten zijn (zeker niet in de beoogde kleinschalige opzet) niet in deze limitatieve lijst opgenomen. De activiteiten zijn vanwege de dagfunctie zonder nachtverblijf niet identiek met geluidgevoelige zorg gerelateerde gebouwen zoals de lijst deze benoemt. De activiteit is derhalve geen geluidgevoelige functie. Een geluidonderzoek is niet nodig.

Op de projectlocatie zijn geen geluidsgevoelige objecten aanwezig.

4.8.3 Conclusie

Op de projectlocatie zijn geen geluidsgevoelige objecten aanwezig. Geluid vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van een extra verkeersgeneratie van circa 36 mvt per etmaal.

Op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.3) is de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 19. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 14 januari 2020)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentraties voor een bepaald jaar zijn ter plaatse van een projectgebied. Aan de hand

daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van een planlocatie.

De NSL Monitoringstool (geraadpleegd d.d. 8 januari 2020) laat zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2018 van stikstofdioxide NO₂ 28,2 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 20,4 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 12,4 µg/m³ zijn. Daarnaast is te zien dat de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 25,7 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 19,4 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 11,5 µg/m³ zijn.

De grenswaarde voor toetsing van de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³. De maximale bijdrage van het extra verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden.

Figuur 20. Achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie t.p.v. rekenpunt ID 739740		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2018	28,2	20,4	12,4
2020	25,7	19,4	11,5
Grenswaarden	40	40	25

4.9.3 Conclusie

Het milieuaspect luchtqualiteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.10 Natuur

4.10.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natuurnetwerk Nederland

Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het

projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Atkb een quickscan op 16 december 2019 uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Het rapport is beoordeeld door de heer H. Baas, stadsecoloog bij de gemeente. De rapportage van 10 januari 2020 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. Daarnaast wordt als vervolg op paragraaf 3.3.5 ingegaan op de groenkaart. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is voor diverse beschermde soorten wegens het ontbreken van geschikt biotoop. De aanwezigheid van beschermde flora van de wet natuur bescherming kan op basis van het veldonderzoek worden uitgesloten. Aan de randen van het gebied is rietorchis gevonden, maar deze worden door de bouwactiviteiten niet bedreigd.

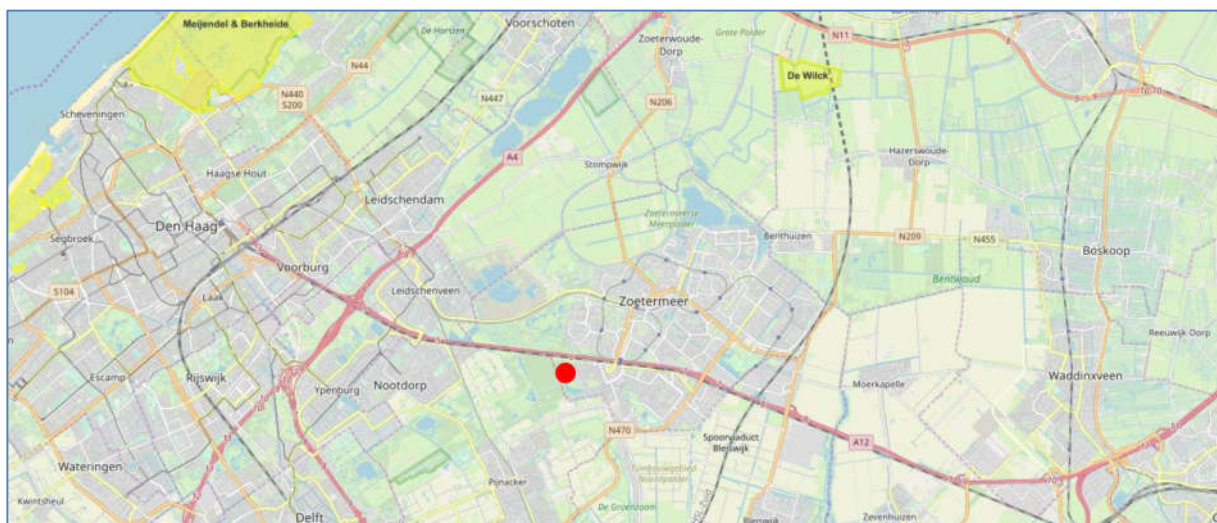
In het plangebied zijn een aantal ruimtes bij het dak van het hoofdgebouw geschikt, zoals dakranden en een aantal plaatsen bij golfplaten van het dak waar jaarrond beschermde nesten mogelijk zijn. De aanwezigheid van gierzwaluw, huismus (gebouwen), boomvalk, ransuil en sperwer (boomnest) kan niet worden uitgesloten.

Op basis van het veldonderzoek concludeert onderzoeksbureau ATKB dat het plangebied geschikt kan zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kan op basis van dit veldonderzoek niet worden uitgesloten. Stadsecoloog de heer Baas van de gemeente Zoetermeer geeft aan dat op basis van verschillende vleermuizenonderzoeken, dat de gemeente ter plaatse heeft uitgevoerd, geconcludeerd kan worden dat er op de stadsboerderij geen vleermuizen aanwezig zijn en nader onderzoek niet nodig is. Eveneens stelt de heer Baas dat het gebouw ook ongeschikt is als broedplaats voor gierzwaluwen. Daarnaast geeft de stadsecoloog aan dat het aantal mussen de afgelopen jaren drastisch is teruggelopen en dat de nog aanwezige mussen broeden in het omliggende huizen en nooit in of aan het stadsboerderijgebouw hebben gebroed.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natura 2000-gebied is Meijndel & Berkheide op 11,2 kilometer afstand. Natura 2000-gebied De Wilck, niet stikstof gevoelig, ligt op circa 9,3 kilometer afstand.

Figuur 21. Afstand tot Natura-2000 gebieden.



Gezien de schaal van de ontwikkeling in combinatie met de afstand tot stikstofgevoelig gebied is uit te sluiten dat de ontwikkeling effect heeft in de zin van stikstofdepositie.

Groenkaart

In het document behorende bij de groenkaart is opgenomen dat groencompensatie afdwingbaar is bij ontwikkelingen in afwijking van het bestemmingsplan die ten koste gaan van de groenfunctie en/of de groenbeleving. Groencompensatie is daarnaast ook aan de orde bij ontwikkelingen die ten koste gaan van de groenfunctie en/of de groenbeleving op gronden in eigendom van de gemeente.

In gebieden met een hoge natuurwaarde wordt uitgegaan van een hogere mate van compensatie. De Balijhoeve is aangemerkt als stadsgroen – laag dynamisch. In het Stadsgroen 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. Dit wordt beoordeeld met de generieke Rekenmethode van de gemeente.

Dat het stadsgroen laag-dynamisch is wil zeggen dat het bij ontwikkelingen vooral om kleinere voorzieningen gaat, zoals recreatieve functies, een (groene) speelplek, of een horecavoorziening, die passen binnen het specifieke gebied.

Uitbreiding van de Balijhoeve is volgens de gemeente mogelijk, mits het karakter en de draagkracht van het gebied dit toelaat en onder voorwaarde van groencompensatie (in het plangebied zelf of elders in de stad d.m.v. een financiële compensatie volgens de gemeentelijke generieke rekenmethode).

Karakter en draagkracht van deze plek kunnen deze uitbreiding aan; er zal wel compensatie plaats moeten vinden. Bij groencompensatie op locatie kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aanplanten van hagen om de hekwerken meer uit het zicht te halen (of bij voorkeur overbodig te maken) en de aanplant van fruitbomen.

Ter plaatse van de uitbreiding van de Romneyloodsen is de grond in de huidige situatie reeds verhard. Hier vind geen extra verharding plaats. De enige verharding die plaatsvindt is de uitbreiding van het hoofdgebouw met circa 140m². Uit de generieke rekenmethode moet blijken hoeveel groen gecompenseerd moet worden.

4.10.3 Conclusie

Ondanks dat de gebouwen geschikt zijn voor bewoning door vleermuizen, stelt de stadsecoloog van de gemeente Zoetermeer dat er op de stadsboerderij geen gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn. Met betrekking tot gebiedsbescherming levert de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op. Aandachtspunt is groencompensatie als gevolg voor de kleinschalige verharding.

4.11 Bodem

4.11.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Werken in de grond dient te geschieden in een schone grond. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau ATKb (zie bijlage 4). De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is geen (bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld. In het kader van de voorgenomen bouwwerkzaamheden wordt asbestonderzoek daarom niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de bovengrond licht verontreinigd is met nikkel. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde gehalten gemeten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Barium is waarschijnlijk van nature in een verhoogde concentratie aanwezig. Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor de voorgenomen uitbreidingswerkzaamheden van de bebouwing.

4.11.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Aanmeldnotitie

De gemeente Zoetermeer heeft verzocht een beknopte aanmeldnotitie op te stellen.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een uitbreiding van de bestaande kinderboerderij en toevoeging van de functies bijeenkomst ruimte / horeca. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-

beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht. De aanmeldnotitie is bijgevoegd in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing.

4.12.3 Conclusie

Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen, de ligging van de locatie aan de hoofdstructuur van Zoetermeer, zijn er geen effecten aan de orde die een MER rechtvaardigen. Het bevoegd gezag wordt verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

5 Beschrijving uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de grond (en de opstallen). Kostenverhaal is niet aan de orde omdat het niet om een particulier bouwinitiatief gaat. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Het plan is geïnitieerd door de Samenspraakgroep Balijhoeve (SAMBA-groep) waarin actieve burgers, bedrijven, instellingen en de Social Impact Factory hebben nagedacht over de toekomst van de Balijhoeve in de wijk Rokkeveen. Dit heeft in maart 2016 geleid tot het rapport 'Kansenkaart voor de Balijhoeve' waarvan de mogelijkheden aan de gemeente zijn gepresenteerd.

De uitbating van de horeca wordt in samenwerking gedaan met Gemiva. De cliënten zullen daar horeca gerelateerd werk doen.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel stadsboerderij de Balijhoeve te renoveren en uit te breiden met een grotere horecagelegenheid. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Het gaat hier om een uitbreiding van het hoofdgebouw en een romneyloods bij stadsboerderij Balijhoeve. Daarnaast zal de kinderboerderij ook gebruikt worden als bijeenkomstruimte met een horecavoorziening.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Omgevingsaspecten en beleid	
Beleid	Het uitbreiden van de stadsboerderij past qua omvang en functionaliteit binnen zowel het beleid van rijk, provincie en gemeente.
Planologie	Het versterken van de sociaal-culturele functie past bij de behoefte van de wijk.
Verkeer	Op basis van de grote restcapaciteit kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte van het initiatief. Daarnaast zijn geen problemen te verwachten met de afwikkeling van verkeer op het omliggende wegennet.
Archeologie en cultuurhistorie	Op basis van uitspraken van Archeologisch adviesbureau Archeologie Delft wordt de toegewezen waarde Archeologie-2 overbodig geacht, afgezien van de archeologische meldingsplicht. Met betrekking tot cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Water	De ontwikkeling leidt tot een toename van de verharding van minder dan 500 m ² . Op basis van de watertoets zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Milieuzonering	Met betrekking tot de richtafstanden bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.
Externe veiligheid	Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Bodem	In de bovengrond en het grondwater zijn slechts lichte verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is vrij van verontreinigingen waardoor de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht wordt voor de voorgenomen ontwikkeling.
Geluid	Op de locatie worden geen geluidsgevoelige functies ontwikkeld. Geluid vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
Lucht	Het project draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast kan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden geboden op grond van de huidige achtergrondwaarden van de luchtkwaliteit.
Natuur	Naar aanleiding van overleg met de stadsecoloog en het vleermuisonderzoek in Zoetermeer, is vervolgonderzoek naar flora en fauna niet nodig. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Een aandachtspunt is wel kleinschalige natuurcompensatie.
M.e.r. besluit	Vooralsnog zijn op basis van de aanmeldnotitie m.e.r. geen significant negatieve effecten niet te verwachten. De aanmeldnotitie m.e.r. is samen met deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Bijlage

1 Watertoets (Mees Ruimte en Milieu, januari 2020)

datum 6-1-2020
dossiercode 20200106-40-22163

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Zoetermeer

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder dat de bebouwing wordt uitgebreid?
nee

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
nee

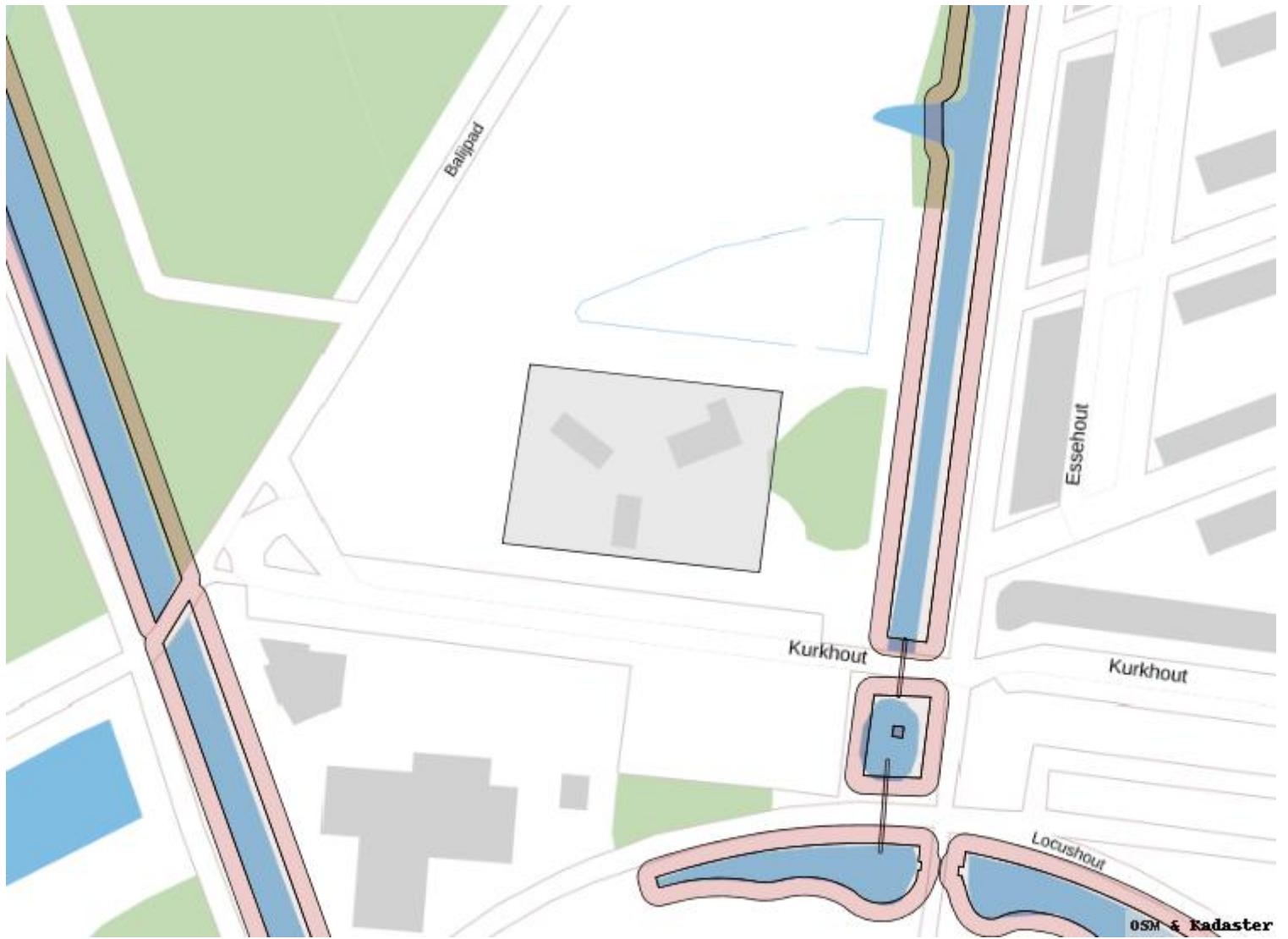
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?
nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m²?
nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering tot gevolg?
nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

www.dewatertoets.nl

Geachte heer/mevrouw,

U heeft, via www.dewatertoets.nl, een watertoets uitgevoerd voor een plan binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de door u verstrekte gegevens concluderen wij dat er een waterstaatkundig belang is. De waterstaatkundige belangen worden door het uitvoeren van dit plan echter niet of slechts beperkt beïnvloed. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies.

Wij verzoeken u in het bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen met daarin een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie van het plan en een verwijzing te maken naar deze watertoets. U kunt voor het maken van de waterparagraaf gebruik maken van de bijgevoegde voorbeeldtekst met daarin de samenvatting van het waterbeheerplan van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoogachtend,

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Maasboulevard 123
3063 GK Rotterdam

Telefoon: 010 45 37 335
E-mail: info@hhs.nl

Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder: HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie: www.hhs.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

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

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering

effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardings-toename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Middelgrote plannen

Voor middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. Dit levert voor de ontwikkelaar van het plan een compensatie-eis op, uitgedrukt in m² wateroppervlak. Dit is een percentage van de verhardingstoename. De compensatie-eis verschilt per gebied.

Grote plannen (Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak)

Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast. Bij dergelijke plannen wordt het plangebied veelal grotendeels heringericht. Dit biedt mogelijkheden om systeemaanpassingen door te voeren. Het is daarom gewenst om de waterhuishouding in het gebied apart te beschouwen. HHSK zal daarom het watersysteem bij grote plannen apart doorrekenen.

www.dewatertoets.nl

Bijlage

2 Ecologische quickscan flora en fauna
(ATKB, januari 2021)

Quickscan Wet natuurbescherming

Uitbreiding stadsboerderij "De Balijhoeve"

Rapportnummer: 20191038/rap01
Status rapport: versie 4
Datum rapport: 19 januari 2021

Auteur: I. Cameron
Projectleider: P.I. Godschalk
Kwaliteitscontrole: P.I. Godschalk

Opdrachtgever: Mees Ruimte & Milieu
T.a.v. de heer Van Duijn
Postbus 854
2700 AW Zoetermeer

Dit rapport is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud van de rapportage is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Wet natuurbescherming	1
1.2.1 Soortenbescherming	1
1.2.2 Natura 2000-gebieden	2
1.2.3 Houtopstanden	2
1.3 Overige gebiedenbescherming	2
1.4 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid	3
1.4.1 De Groenkaart en Visie Biodiversiteit (2013)	3
1.4.2 De Zoetermeerse gedragscode en veldgidssoorten	3
1.5 Doel	4
1.6 Kwaliteitsborging	5
1.7 Leeswijzer	5
2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.1 Beschrijving huidige situatie	6
2.2 Werkzaamheden en toekomstige situatie	9
3 METHODE	10
3.1 Opzet onderzoek	10
3.2 Literatuuronderzoek	10
3.3 Veldonderzoek	10
4 RESULTATEN LITERATUUR- EN VELDONDERZOEK	13
4.1 Flora	13
4.1.1 Wet natuurbescherming	13
4.1.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid	13
4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)	13
4.3 Broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten, inventarisatie gewenst (cat. 5)	14
4.4 Algemene broedvogels	15
4.5 Vleermuizen	15
4.6 Grondgebonden zoogdieren	16
4.6.1 Wet natuurbescherming	16
4.6.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid	16
4.7 Amfibieën	16
4.8 Reptielen	17
4.9 Vissen	17
4.9.1 Wet natuurbescherming	17
4.9.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid	17
4.10 Vlinders, libellen en overige ongewervelden	17
4.10.1 Wet natuurbescherming	17
4.10.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid	18
4.11 Samenvatting resultaten	18
5 EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN	20
5.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)	20
5.1.1 Effecten	20
5.1.2 Maatregelen	20
5.2 Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (categorie 5)	20
5.3 Algemene broedvogels	21
5.3.1 Effecten	21
5.3.2 Maatregelen	21
5.4 Vleermuizen	21
5.4.1 Effecten	21
5.4.2 Maatregelen	21

5.5 Ongewervelden	22
5.6 Soorten van het Zoetermeers biodiversiteitsbeleid	22
5.7 Aanvullende maatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)	22
6 GEBIEDENBESCHERMING.....	23
6.1 Natura 2000	23
6.2 Planologische gebiedenbescherming	24
7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	25
7.1 Soortenbescherming	25
7.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid	26
7.3 Gebiedenbescherming	26
BRONNEN.....	27



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Gemeente Zoetermeer heeft het voornemen om de gebouwen van de Balijhoeve aan Kurkhout 100 te Zoetermeer uit te breiden. Om te bepalen of de voorgenomen plannen (mogelijk) leiden tot een overtreding van de huidige natuurwetgeving, is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De Gemeente Zoetermeer wil tevens het Zoetermeers biodiversiteitsbeleid getoetst zien. Deze toetsing is in deze quickscan opgenomen.

1.2 Wet natuurbescherming

1.2.1 Soortenbescherming

Algemeen

Via de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van diverse inheemse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 1.11 van de Wnb), geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime. Deze aanvullend beschermde soorten zijn onderverdeeld in drie groepen, namelijk:

- vogels (artikel 3.1, alle soorten uit de Europese Vogelrichtlijn);
- overige strikt beschermde soorten, waaronder soorten uit de Europese Habitatrichtlijn (artikel 3.5, dit betreffen o.a. vleermuizen);
- nationaal beschermde soorten, waaronder soorten uit de Rode Lijst (artikel 3.10).

Het is volgens de Wnb niet toegestaan om (het leefgebied van) beschermde soorten aan te tasten. Dit is vastgelegd middels verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden¹.

Vrijstelling binnen provincie Zuid-Holland

Provincies hebben de bevoegdheid om middels een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling. In het geval van de provincie Zuid-Holland worden de volgende nationaal beschermde soorten vrijgesteld:

Bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker, bastaardkikker, aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel, woelrat. (bron: Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland, d.d. 9 november 2016)

Voorzorgsmaatregelen

Een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb is soms te voorkomen door (voorafgaand aan de werkzaamheden) voorzorgsmaatregelen te treffen. Deze voorzorgsmaatregelen zijn gericht op het behoud van de functionaliteit van de groeiplaats van flora en de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaats van fauna. Daarnaast voorkomen de voorzorgsmaatregelen de negatieve gevolgen van een activiteit op individuen (o.a. doding en verwonding).

Ontheffingsplicht

Een ontheffingsplicht (artikel 3.3, 3.8 en 3.10 uit de Wnb) is van toepassing als een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb niet kan worden voorkomen door het nemen van voorzorgsmaatregelen.

¹ In artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wet natuurbescherming wordt meerdere malen gesproken over het verbod tot **opzettelijke** handelingen (o.a. opzettelijke doding, verstoring en vernieling). Binnen de Wet natuurbescherming omvat de term 'opzettelijk' tevens voorwaardelijk opzet, waardoor (evenals onder de voormalige Flora- en faunawet) een groot aantal handelingen onder de verbodsbepalingen vallen. In verband met de leesbaarheid wordt de term 'opzettelijk' in voorliggende rapportage niet meer aangehaald. Uiteraard wordt dit (in de situaties waarvoor dit van toepassing is) wel bedoeld.

Het is mogelijk om met een goed onderbouwd projectplan een ontheffing aan te vragen bij de desbetreffende provincie (in de provincie Zuid-Holland is Omgevingsdienst Haaglanden de uitvoerende instantie). De provincie (het bevoegd gezag) toetst de aanvraag vervolgens aan drie criteria:

- Dient het planvoornemen in één van de in de wet genoemde belangen (bijv. in het belang van de instandhouding van natuurlijke habitats)?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

1.2.2 Natura 2000-gebieden

Via de Wnb is tevens de bescherming van Natura 2000-gebieden vastgelegd. De gebiedenbescherming houdt samengevat in dat een ingreep geen significant negatieve effecten op kwalificerende habitats en/of soorten van Natura 2000-gebieden mag hebben. Indien significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, is een vergunningaanvraag noodzakelijk.

Naast plannen in of nabij Natura 2000-gebieden, kunnen ook plannen op grotere afstand van Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten op kwalificerende habitats en/of soorten tot gevolg hebben:

- Bij plannen op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden kunnen nadelige effecten optreden door toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Een toename van meer dan 0,00 mol N/ha/jr vraagt om een nadere ecologische beoordeling van de gevolgen.
- Plannen kunnen een negatief effect hebben op (leefgebied van) kwalificerende soorten buiten een Natura 2000-gebied, waardoor nadelige effecten optreden op de doelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied. Dit kan het geval zijn wanneer het foerageergebied van een kwalificerende soort van een Natura 2000-gebied binnen het plangebied ligt. Effecten op het foerageergebied kunnen leiden tot afname van aantallen binnen het Natura 2000-gebied (bijvoorbeeld bij bruine kiekendief, kleine zwanen, ganzen).

1.2.3 Houtopstanden

Volgens artikel 4.2 Wnb is het verboden een houtopstand buiten de bebouwde kom geheel of gedeeltelijk te vellen zonder melding bij het bevoegd gezag. Bovendien geldt een herplantplicht. Een houtopstand bestaat uit 10 are of meer of is een rijbeplanting van meer dan 20 rijen en moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Voor een aantal gevallen geldt een uitzondering, bijvoorbeeld voor houtopstanden op erven, fruitbomen voor productie of grienden en hakhout (zie voor de volledige lijst art. 4.1 van de Wnb).

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom is de Wnb niet van toepassing, maar geldt het beleid van de gemeente waarbinnen de projectlocatie gelegen is. Voor dit project is toetsing aan het onderdeel Houtopstanden niet van toepassing.

1.3 Overige gebiedenbescherming

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen was dit de EHS) geldt het 'Nee, tenzij'-beschermingsregime. Significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN (per saldo) is niet toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. De wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN zijn onder andere bodemkenmerken, landschappelijke waarden en natuurwaarden. Eventuele schade moet worden gemitigeerd, of (indien mitigatie niet mogelijk is) worden gecompenseerd.

Naast de bescherming van het NNN zijn in sommige provincies, waaronder Zuid-Holland, tevens overige gebieden vanwege hun natuurwaarden ruimtelijk beschermd. Hieronder vallen onder andere weidevogelgebieden (ook wel belangrijke weidevogelgebieden, weidevogelleefgebieden en

weidevogelkerngebieden genoemd). Binnen dergelijke gebieden geldt doorgaans (evenals het geval is voor het NNN) het Nee, tenzij-regime.

1.4 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Naast de soorten die onder de Wnb beschermd zijn, heeft Zoetermeer een eigen beleid.

1.4.1 De Groenkaart en Visie Biodiversiteit (2013)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart. Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld.

De ambitie van de Visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten.

Op de Groenkaart is de ontwikkellocatie aangeduid als Stadsgroen laag dynamisch. Dit houdt in dat bij ontwikkelingen groencompensatie in het gebied zelf gezocht wordt. Bij het stadsgroen laagdynamisch gaat het bij ontwikkelingen met name om kleinere voorzieningen, zoals recreatieve functies, een (groene) speelplek, of een horecavoorziening, die passen binnen het specifieke gebied.

Op de Kansrijke habitatskaart van de Visie Biodiversiteit is het projectgebied aangeduid als Bos en Bomen. De Balijhoeve fungeert als overgang tussen de wijk Rokkeveen en het bosrijke gebied van de Balij.

In de visie van de Groenkaart voor de Balijhoeve wordt deze ontwikkeld tot een informatiecentrum en toegangspoort tot de Balij, in samenwerking met Staatsbosbeheer. De Balijhoeve vormt de toegang tot het Balij bos en het daarachter gelegen Bieslandse bos. De ontwikkeling past binnen het Stadsgroen laag dynamisch van de groenkaart. Met de voorgenomen werkzaamheden veranderen de functies zoals in de kansrijke habitatskaart niet. Bij de inrichting van de openbare ruimte door gemeente Zoetermeer zal daarom rekening worden gehouden met zowel de Groen- als de Kansrijke habitatskaart.

1.4.2 De Zoetermeerse gedragscode en veldgidssoorten

In Zoetermeer geldt voor het beheer en als soorten bescherming de gedragscode en de zogenaamde veldgidssoorten. Voor de door de minister goedgekeurde gedragscode (=onthefving uit de Flora en faunawet) is een ruimere spectrum van soorten opgenomen en de soorten van de Flora- en Faunawet (F&F-wet) en de Rode Lijst (RL). Deze soorten zijn in een veldgids samengevat en dienen als leidraad. Bij toetsing moet daarom gekeken worden naar de aanwezigheid van de Zoetermeerse "veldgids" soorten.

De bescherming van soorten in Zoetermeer is opgenomen in het document *Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet* (2015). De zogenaamde veldgidssoorten zijn vastgelegd in de *Veldgids beschermde planten en dieren van Zoetermeer* (Vos & Szegedi, 2011).

Er zijn 116 soorten (excl. algemene inheemse broedvogels) beschermd in de F&F-wet (waarvan 11 soorten ook in de RL staan). Daarnaast zijn er nog 40 RL soorten in Zoetermeer beschermd, die niet in de F&F-wet staan. In totaal zijn er dus 156 soorten (exclusief de algemene inheemse broedvogels) beschermd in het Zoetermeers biodiversiteitsbeleid. Een deel van deze soorten staat eveneens in de Wnb. Het kan echter voorkomen dat de bescherming van deze soort in de Wnb anders is dan die in het Zoetermeers beleid. Bij soorten die zowel in de Wnb als het Zoetermeers beleid staan, is dus aan beide regelingen getoetst.

Binnen de F&F-wet wordt onderscheid gemaakt tussen tabel 1-, tabel 2- en tabel 3-soorten:

- Voor soorten uit tabel 1 is een vrijstelling van toepassing bij werkzaamheden van:
 - o ruimtelijke ontwikkeling en inrichting
 - o bestendig beheer en onderhoud.
- Voor soorten uit tabel 2 is een vrijstelling uitsluitend van toepassing, mits aantoonbaar wordt gewerkt volgens een door de minister van (toenmalig) EZ goedgekeurde gedragscode. De vrijstelling geldt dan bij:
 - o ruimtelijke ontwikkeling en inrichting
 - o bestendig beheer en onderhoud
- Voor soorten uit tabel 3 is een vrijstelling uitsluitend van toepassing, mits aantoonbaar wordt gewerkt volgens een door de minister van (toenmalig) EZ goedgekeurde gedragscode én alleen als het gaat om werkzaamheden van:
 - o bestendig beheer en onderhoud

De uitbreiding van de Balijhoeve valt onder ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. In hoofdstuk 4 (en 5) van deze rapportage wordt nader ingegaan op de aanwezige flora en fauna.

1.5 Doel

De quickscan is een verkennende toets om na te gaan of door uitvoering van de voorgenomen plannen mogelijk overtreding van de Wnb (soortenbescherming en bescherming Natura 2000-gebieden) of planologische gebiedenbescherming optreedt. Het doel van de quickscan is geformuleerd in enkele onderzoeksvragen. Hier zijn onderzoeksvragen met betrekking tot het Zoetermeers Natuurbeleid aan toegevoegd.

Onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming:

- S1. Welke Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?
- S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?
- S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk²?
- S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen?
- S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wnb aan te vragen?

Onderzoeksvragen t.a.v. Zoetermeers biodiversiteitsbeleid:

- Z1. Welke Zoetermeers-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?
- Z2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?
- Z3. Welke werkwijze of compensatie en inpassing kan toegepast worden om deze negatieve effecten te voorkomen en/of beperken?

Onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming:

- G1. Ligt het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied, of binnen gebieden met natuurwaarden die beschermd worden door provinciale ruimtelijke kaders (o.a. NNN en Belangrijke weidevogelgebieden)?
- G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?
- G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming (voortoets, verslechteringstoets, passende beoordeling en/of Nee, tenzij-toets) noodzakelijk?

² In sommige gevallen kan de aanwezigheid van beschermde soorten op basis van een quickscan niet worden uitgesloten. Dit aangezien sommige beschermde soorten met een eenmalig veldbezoek lastig zijn waar te nemen of enkel in een bepaalde periode van het jaar waarneembaar zijn. Als met de quickscan de aanwezigheid van deze soorten niet valt uit te sluiten, kan een aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

1.6 Kwaliteitsborging

De quickscan is uitgevoerd door een ervaren ecooloog van ATKB. De ecooloog voldoet aan de definitie die Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) hanteert van een ter zake kundige voor het opstellen van toetsingen aan de Wnb. Daarnaast is ATKB aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB); een brancheorganisatie voor groene adviesbureaus.

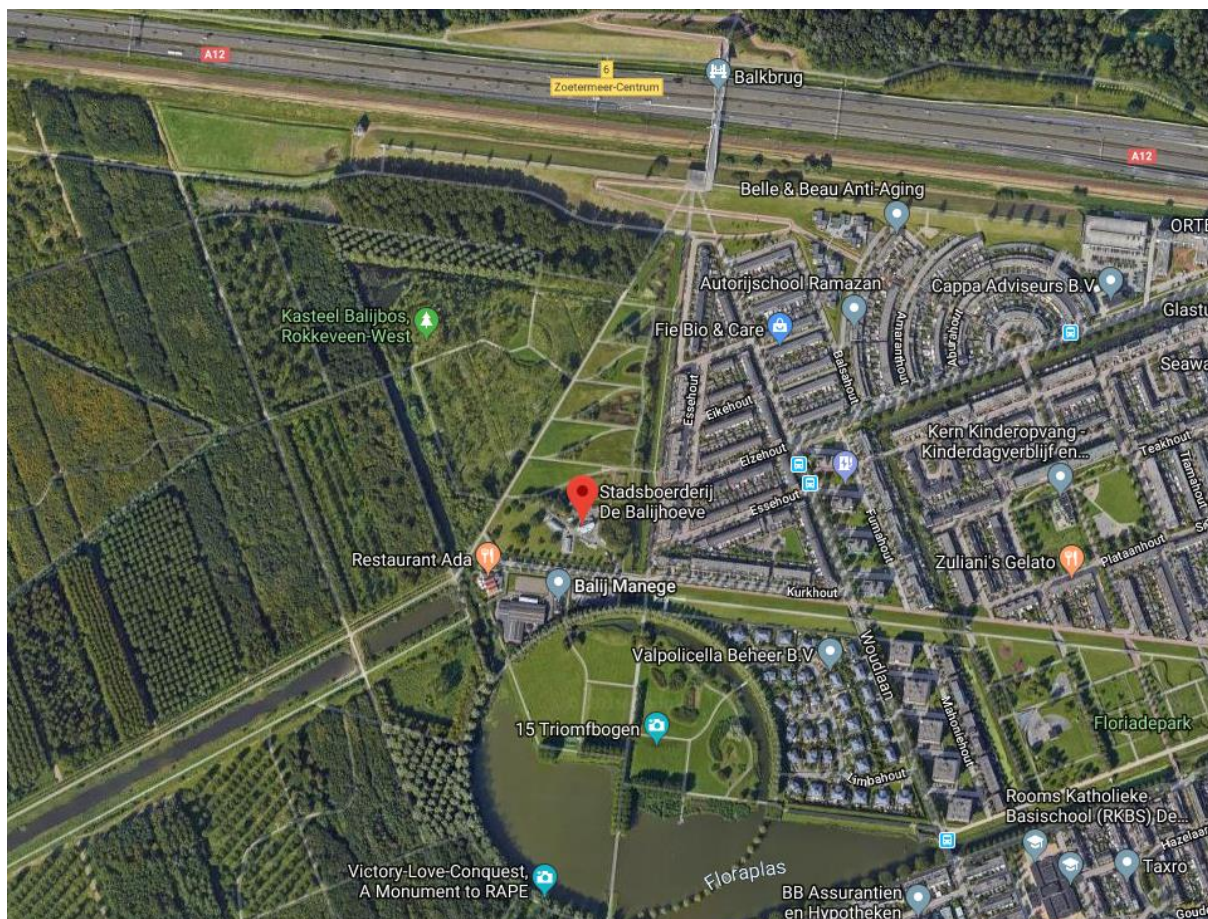
1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied weergegeven en de uit te voeren werkzaamheden zijn hier benoemd. In hoofdstuk 3 wordt de methode, waarop een quickscan soortenbescherming wordt uitgevoerd, beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten. In hoofdstuk 5 worden globaal de effecten bepaald van het plan op de soorten die (mogelijk) gebruik maken van het plangebied. Hier worden ook beknopt maatregelen voorgesteld om zorgvuldig te handelen ten aanzien van beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt kort beargumenteerd of een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk is. In hoofdstuk 7 worden (middels beantwoording van de onderzoeksvragen uit paragraaf 1.4) de conclusies en aanbevelingen uit voorliggend rapport op een rij gezet.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied, Stadsboerderij de Balijhoeve, is gelegen aan Kurkhout 100 te Zoetermeer. De boerderij ligt aan de westkant van de wijk Rokkeveen. Naast het bebouwd gebied van Rokkeveen liggen in de omgeving van het plangebied het Balijbos, kleine parken en ander groen, sloten en de Floraplas.

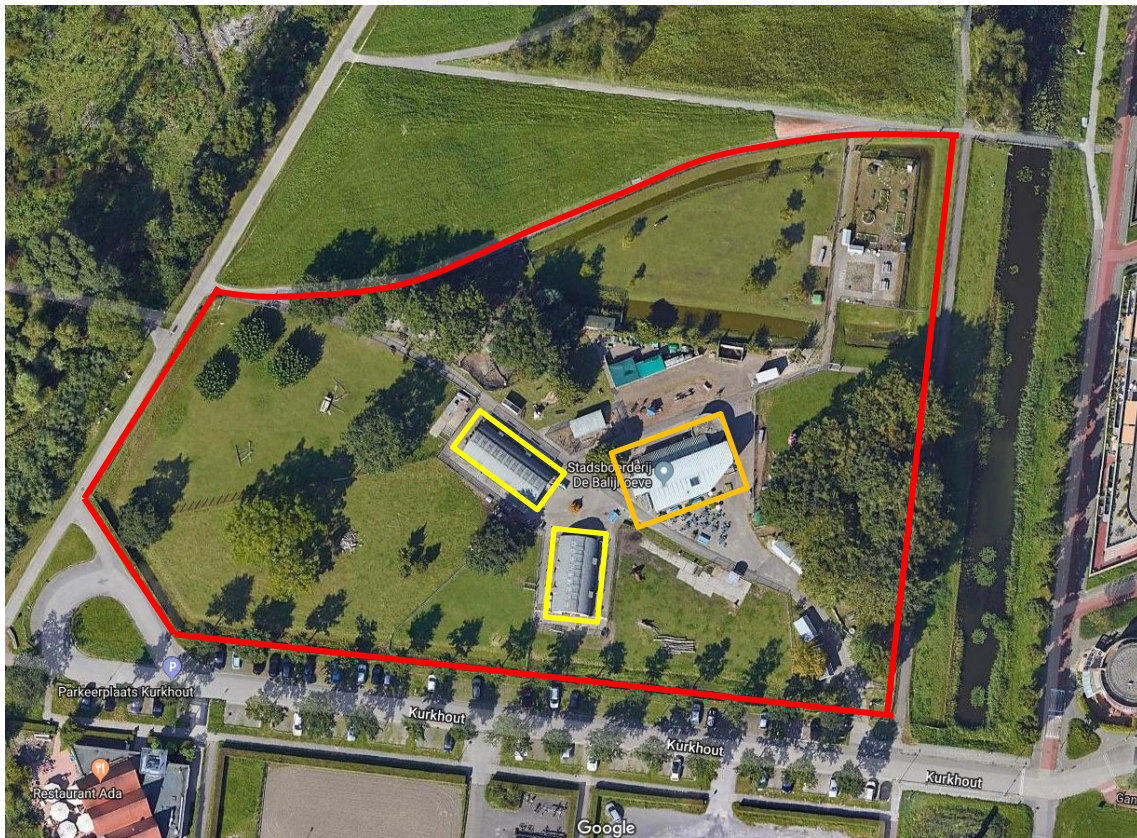


Figuur 2-1. Globale ligging plangebied (rode indicator)(bron ondergrond: Google Maps).

In het plangebied (zie figuur 2-2) zijn een hoofdgebouw, twee romneyloodsen, een aantal weides, speeltuinen, kleine voliëres en dierenhokken, een moestuin en een gereedschapsschuur aanwezig.

De gebouwen hebben muren van baksteen en kunststofplaten en een dakbedekking van metalen golfplaten. Er is geen spouw aanwezig. Het hoofdgebouw heeft van binnen een staal-houten constructie. De dierenhokken en voliëres hebben stenen of houten wanden. Van de zuidoosthoek naar de noordwesthoek, van het midden naar de noordoosthoek en rondom het hoofdgebouw lopen verharde paden.

Het terrein is voedselrijk. In het grasland groeien plantensoorten zoals paardenbloem, duizendblad en hondsdrif. De bomen in het (zuid)westen zijn beuken. In de weides staan eiken, beuken, dakplatanen, paardenkastanje en linde. Struikgewas bestaat onder andere uit hazelaar, rozensoorten, hult en *Skimmia japonica*. Plaatselijk is grote brandnetel te vinden. Er zijn op verscheidene plaatsen boomstompen en losliggend dood hout in de vorm van kap- en snoeiafval aanwezig.



Figuur 2-2. Het plangebied (rood omlijnd) met hoofdgebouw (oranje) en romneyloodsen (geel).



Oprijlaan vanaf de straat (Kurkhout).



Zuidelijke loods (foto: stadsboerderijen.org)



Kopse kant van romneyloods



Binnenkant van loods

Figuur 2-3a. Huidige situatie plangebied.



Hoofdgebouw



De zuidwesthoek heeft hoge beuken en een speelplaats.



Speeltuin noord van de westelijke loods.



Impressie gezien van de westzijde van het plangebied.



Noordwestelijk diervverblijf met modderpoel.

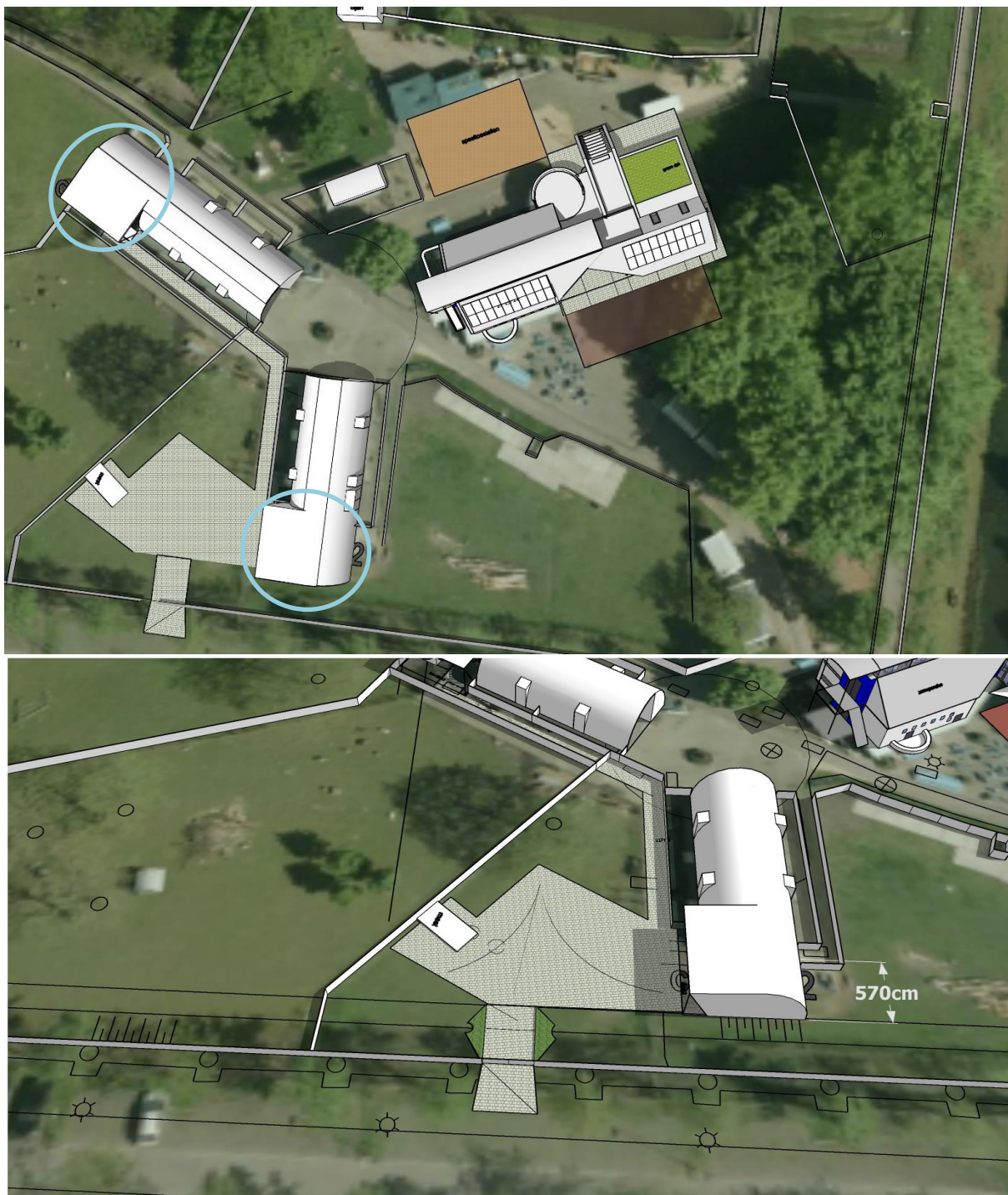


Noordelijke weide en sloot.

Figuur 2-3b. Huidige situatie plangebied.

2.2 Werkzaamheden en toekomstige situatie

De boerderij wordt uitgebreid om ruimte te bieden aan horeca, bijeenkomsten en een kinderdagverblijf. De twee romneyloodsen worden aan de achterzijde ieder met 85 m² uitgebreid. Er komt een verharding ten westen van de zuidelijke loods, die middels een dam met duiker wordt verbonden met de weg Kurkhout. Het hoofdgebouw wordt uitgebreid aan de achterzijde en er komt een aantal bijgebouwen. De planning van de werkzaamheden is niet bekend.



Figuur 2-4. Toekomstig ontwerp. Romneyloodsen=wit (nieuwe uitbreiding is blauw omcirkeld); hoofdgebouw=grijs; nieuwbouw=gekleurde gebouwen. Afbeeldingen ontvangen van Gemeente Zoetermeer d.d. 18-01-2021 en 17-12-2019.

3 METHODE

3.1 Opzet onderzoek

Een quickscan Wet natuurbescherming (onderdeel soortenbescherming) is een eenmalige beoordeling van het plangebied, waarin globaal wordt gekeken naar aanwezige en te verwachten (beschermde) soorten. Hiertoe worden een literatuur- en veldonderzoek uitgevoerd.

Er wordt tijdens de quickscan een volledige beoordeling van het plangebied als leefgebied voor beschermde soorten uitgevoerd. Een quickscan is echter geen volledig ecologisch onderzoek naar alle mogelijk voorkomende soorten, in de daarvoor geschikte perioden van het jaar. Hierdoor is een quickscan vaak niet voldoende als onderbouwing van een eventuele aanvraag voor een ontheffing op de Wet natuurbescherming. Indien uit de quickscan echter blijkt dat geen noodzaak bestaat tot nader onderzoek of een ontheffing, is een quickscan een afdoende ecologische onderbouwing voor het bevoegd gezag. Dit geldt ook als de quickscan onderdeel vormt van de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan.

De bevindingen uit de quickscan Wet natuurbescherming zijn 5 jaar geldig, tenzij het gebied in de tussentijd dermate is gewijzigd dat er ander biotoop is ontstaan. Een (nader) onderzoek naar beschermde soorten uit de Habitatrichtlijn is 3 jaar geldig.

Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Zoals benoemd in hoofdstuk 1 valt de uitbreiding van de Balijhoeve onder ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. F&F-wet tabel 1-soorten worden in deze rapportage derhalve achterwege gelaten. Voor tabel 2-soorten geldt ook een vrijstelling mits aantoonbaar wordt gewerkt volgens een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Deze soorten zijn wel meegenomen in de toetsing. Voor tabel 3-soorten geldt geen vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, deze soorten zijn eveneens getoetst.

3.2 Literatuuronderzoek

Het literatuuronderzoek heeft tot doel een beeld te krijgen van (eventueel) aanwezige Wnb-beschermde soorten in (de omgeving van) het plangebied.

Voor het literatuuronderzoek is gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF); dit is de meest complete databank in Nederland met verspreidingsinformatie van flora en fauna. Ten aanzien van flora is een zoekgebied van circa 10 kilometer rondom het plangebied gehanteerd. Voor fauna is een zoekgebied van circa 5 kilometer rondom het plangebied gehanteerd. De NDFF is geraadpleegd op 6 december 2019. Hierbij zijn waarnemingen tot 5 jaar terug ingezien.

Aangezien ook de NDFF niet volledig is, is tevens gebruik gemaakt van informatie uit overige beschikbare vakliteratuur (Verspreidingsatlas, SOVON, RAVON, Zoogdiervereniging) en eigen soort- en gebiedskennis (expert judgement).

3.3 Veldonderzoek

Het veldonderzoek heeft tot doel te bepalen of de beschermde soorten die in de omgeving van het plangebied (kunnen) voorkomen (deze volgen uit het literatuuronderzoek) tevens in het plangebied (kunnen) voorkomen.

Op 16 december 2019 is het veldbezoek uitgevoerd; hierbij was sprake van bewolkt, droog weer met een zuidwesten wind (kracht 2) en een temperatuur van 7 graden Celsius. Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de geschiktheid van het plangebied als groeiplaats/verblijfplaats voor (in de omgeving aanwezige) beschermde soorten. Tevens is tijdens het veldbezoek gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en sporen hiervan (zoals uitwerpselen, pootafdrukken, vraatsporen en aanwezige (oude) nesten / verblijfplaatsen).

De bepaling van de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten is op onderstaande manier uitgevoerd:

Flora

Het plangebied wordt beoordeeld op geschiktheid als habitat voor beschermde plantensoorten. Tevens wordt gelet op eventuele groeiplaatsen van beschermde plantensoorten (deze zijn echter niet jaarrond zichtbaar).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)

De nesten van vogelsoorten binnen categorie 1 t/m 4 zijn jaarrond beschermd. Dit geldt ook voor de directe omgeving die nodig is om de jongen succesvol groot te brengen (rust- en foerageergebied).

Jaarrond beschermde nesten kunnen aanwezig zijn in bomen (bijv. roofvogelhorsten) of gebouwen (bijv. gierzwaluw en huismus). Tijdens het veldbezoek bepalen we of in het plangebied vaste nesten aanwezig (kunnen) zijn. Daarnaast wordt gezocht naar sporen van jaarrond beschermde nesten, bijvoorbeeld braakballen van uilen en roofvogels, uitwerpselen op de grond/muren en territoriale aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten. Tenslotte wordt beoordeeld of het plangebied mogelijk essentieel rust- en foerageergebied voor vogels van categorie 1 t/m 4 vormt.

Broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten, inventarisatie gewenst (cat. 5)

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5-broedvogels) betreffen broedvogels die in principe niet jaarrond beschermd zijn, maar waarvan het ministerie van EZ wel een inventarisatie verlangt. Deze soorten zijn enkel jaarrond beschermd als de ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen, oftewel als verwacht wordt dat uitvoering van de plannen grote nadelige effecten zouden kunnen hebben op de lokale populatie van een soort.

Tijdens het veldbezoek wordt bepaald of in het plangebied nesten van categorie 5 aanwezig (kunnen) zijn. Daarnaast zoeken we ook naar sporen van deze nesten, bijvoorbeeld braakballen, uitwerpselen op de grond of muren, territoriale aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten.

Algemene broedvogels

Nesten van algemene broedvogels zijn enkel tijdens het broedseizoen beschermd.

Tijdens het veldbezoek wordt bepaald of binnen het plangebied broedgelegenheid is voor algemene broedvogels zoals winterkoning, heggenmus en vink. Tevens letten we op aanwijzingen voor broedgevallen, zoals territoriale en/of zingende vogels, oude nesten en uitwerpselen.

Vleermuizen

Van alle van nature in Nederland voorkomende vleermuizen worden zowel de verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentiële foerageroutes beschermd.

Voor vleermuizen wordt bepaald of gebouwen en/of bomen in het plangebied geschikt (kunnen) zijn als vleermuisverblijfplaats:

- Gebouwbewonende vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) gebruiken vaak spouwruimten als verblijfplaats, welke zij bijvoorbeeld via een open stootvoeg of via kieren in de buitenmuur kunnen bereiken. Ook gebruiken ze regelmatig ruimtes achter daklijsten of betimmeringen als verblijfplaats. De geschiktheid van gebouwen wordt beoordeeld op basis van de aanwezigheid van dergelijke structuren. Tijdens het veldbezoek zijn de gebouwen ook van binnen geïnspecteerd.
- Boombewonende vleermuizen (o.a. ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis) verblijven in holtes, spleten of onder loshangend schors van bomen. Bomen worden met een verrekijker vanaf de grond beoordeeld op aanwezigheid van dergelijke kenmerken.

Tevens wordt tijdens het veldonderzoek bepaald of sprake is van lijnvormige landschapsstructuren die van belang kunnen zijn als vliegroute. Hierbij wordt bepaald of sprake is van doorgaande watergangen en aaneengesloten bomenrijen. Tevens wordt (om de essentie van de vliegroute te bepalen) gelet op

vergelijkbare structuren in de directe omgeving van het plangebied die als alternatief kunnen fungeren. Tenslotte wordt bepaald of sprake is van landschapsstructuren (bijvoorbeeld opgaand groen) die van belang kunnen zijn als foerageergebied. Om de essentie van het foerageergebied te bepalen, wordt tijdens het veldbezoek gelet op vergelijkbare structuren in de directe omgeving van het plangebied die als alternatief kunnen fungeren.

Grondgebonden zoogdieren

Het gebied wordt beoordeeld op geschiktheid als leefgebied voor beschermde grondgebonden zoogdieren (o.a. eekhoorn, das, kleine marterachtigen), waarbij wordt gelet op sporen, zoals uitwerpselen, pootafdrukken, vraatsporen, wissels, looppaadjes) en aanwezige (oude) nesten / verblijfplaatsen. Tevens worden eventuele zichtwaarnemingen genoteerd.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek wordt bepaald of het plangebied geschikt voortplantingshabitat, zomerhabitat en/of overwinteringsplekken voor beschermde amfibieën biedt. Bij aanwezigheid van een potentieel geschikt voortplantingswater voor beschermde soorten, wordt het water steekproefsgewijs met een (RAVON-)schepnet bemonsterd. Bij aanwezigheid van potentieel geschikt landhabitat wordt direct (steekproefsgewijs) gecontroleerd op de mogelijke aanwezigheid van beschermde amfibieën tussen de vegetatie en op donkere, vochtige plekken (onder stukken hout e.d.).

Reptielen

Tijdens het veldbezoek wordt gelet op de mogelijke aanwezigheid van geschikt habitat voor reptielen, zoals zanderige, structuurrijke plekken en schuilmogelijkheden. Indien sprake is van geschikt habitat wordt (bij uitvoering van het veldbezoek in de geschikte periode) direct (steekproefsgewijs) gecontroleerd op eventueel aanwezige individuen (onder takkenhopen e.d.).

Vissen

Tijdens het veldbezoek wordt bepaald of oppervlaktewater (indien aanwezig) geschikt is voor beschermde vissoorten. Hierbij wordt gelet op o.a. bodemsubstraat, helderheid, voedselrijkdom en de aanwezigheid van onderwater- en oevervegetatie. Bij ogenschijnlijke geschiktheid van de watergang voor beschermde soorten, wordt het water steekproefsgewijs met een (RAVON-)schepnet bemonsterd.

Vlinders, libellen en overige ongewervelden

Tijdens het veldbezoek wordt bepaald of het plangebied geschikt is als habitat voor beschermde soorten vlinders, libellen en overige ongewervelden (o.a. kevers en tweekleppigen). Hierbij wordt onder andere gelet op de aanwezigheid van waardplanten (voor vlinders), water met geschikte eiafzetplaatsen (voor libellen) en helder water met een rijke waterbeplanting (voor platte schijfhoren). Tijdens het veldbezoek wordt direct gelet op aanwijzingen van gebruik van het plangebied door beschermde ongewervelden (o.a. poppen, vervellingshuidjes, larven, nimfen).

4 RESULTATEN LITERATUUR- EN VELDONDERZOEK

Per soortgroep wordt besproken welke Wnb-beschermde soorten in het plangebied kunnen voorkomen. In het subparagraaf worden soorten beschermd onder het Zoetermeers biodiversiteitsbeleid besproken. Soorten die al aan bod zijn gekomen bij de Wnb-beschermde soorten worden hier buiten beschouwing gelaten, evenals soorten die altijd vrijgesteld zijn onder ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (de F&F-wet tabel 1 soorten). Bij uitbreiding van de Balijhoeve is namelijk sprake van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Wanneer alle soorten van Zoetermeers beleid reeds besproken zijn onder de Wet natuurbescherming is er geen subparagraaf.

4.1 Flora

4.1.1 Wet natuurbescherming

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende beschermde soorten zijn waargenomen: bokkenorchis, kartuizer anjer, kluwenklokje, muurbloem, schubvaren en wilde ridderspoor.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is voor deze beschermde soorten wegens het ontbreken van geschikt biotoop. Bokkenorchis komt namelijk voor op voedselarme, kalkrijke, humus-houdende grond, met name op kalkgraslanden. Kartuizer anjer groeit op schraal grasland en kalkgrasland, bermen en rotsachtige plaatsen. Het kluwenklokje komt voor op zonnige, soms licht beschaduwde plaatsen op matig droge tot vochtige, matig voedselrijke, kalkhoudende en humus-houdende grond. Muurbloem groeit op zonnige, droge, oude, sterk verweerde, met zachte kalkspecie gevoegde muren en kalkrotsen. Schubvaren is te vinden op droge, kalkrijke, niet te voedselarme tot niet te voedselrijke muren en rotsen (vooral kalksteen). Wilde ridderspoor tot slot groeit op akkers (wintergraanakkers), en soms op ruderaal plaatsen, bij graansilo's en graanoverslagbedrijven.

De aanwezigheid van beschermde flora kan op basis van het veldonderzoek worden uitgesloten.

4.1.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Naast de hierboven genoemde Wnb-beschermde soorten komen volgens literatuuronderzoek de volgende Zoetermeers-beschermde soorten voor in de omgeving:

- F&F-wet tabel 2-soorten: bijenorchis, brede orchis, daslook, gele helmbloem, grote keverorchis, gulden sleutelbloem, (wilde) herfststijloos, klein glaskruid, moeraswespenorchis, prachtklokje, rapunzelklokje, rietorchis, ruig klokje, steenbreekvaren, stengelloze sleutelbloem, stijf hardgras, tongvaren, veldsalie, vleeskleurige orchis, wilde kievitsbloem, wilde marjolein en zomerklokje.
- Rode Lijst soorten: bosaardbei, goudhaver, harige ratelaar, kamgras, klimopbremraap, trosdravik, veldgerst en welriekende agrimonie.

Voor bovengenoemde soorten is in het plangebied geen geschikt biotoop aanwezig. Factoren als voedselrijkdom, zonlicht, en type grond spelen hierin een rol. Zo is het plangebied te voedselrijk en te vochtig voor stijf hardgras.

4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende broedvogels met jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4 broedvogels) zijn waargenomen: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, ooievaar, ransuil, slechtvalk, sperwer en steenuil.

Gierzwaluw en huismus broeden in gebouwen, bijvoorbeeld bij daklijsten, dakgoten en in spouwmuur. In het plangebied zijn een aantal ruimtes bij het dak van het hoofdgebouw geschikt voor de huismus, zoals dakranden en een aantal plaatsen bij golfplaten van het dak (zie figuur 4-1). Voor de gierzwaluw zijn de gebouwen niet geschikt, omdat de zwaluw in kolonieverband broedt en er in de gebouwen in het plangebied slechts enkele geschikte nestplaatsen aanwezig zijn.



Figuur 4-1. Openingen in het hoofdgebouw waar huismus (en vleermuizen) kunnen invliegen.

Boomvalk, ransuil en sperwer maken gebruik van oude kraaien-, ekster- en/of roofvogelnesten. Het plangebied is geschikt voor deze vogels, er is namelijk een aantal oude ekster- en kraaiennesten aanwezig.

De buizerd en havik gebruiken ook bestaande nesten in bomen, maar gebruiken veelal grotere nesten en zitten op rustige, goed beschutte en groene plaatsen. Het plangebied is hiervoor ongeschikt.

De ooievaar nestelt in grote, schijfvormige nesten op hoge plekken, zoals antennes, daken en speciale nestplateaus. Een dergelijk nest is in het plangebied niet aangetroffen. Het plangebied is niet geschikt als nestplaats voor de slechtvalk, die broedt op richels, in nissen, nestkasten of oude roofvogelnesten op hoge plaatsen.

De aanwezigheid van huismus (gebouwen), boomvalk, ransuil en sperwer (boomnest) kan niet worden uitgesloten.

4.3 Broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten, inventarisatie gewenst (cat. 5)

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5-broedvogels) voor (kunnen) komen, waaronder: boerenwaluw, bosuil, ekster, koolmees, spreeuw en zwarte kraai.

Het plangebied is geschikt voor de spreeuw. Een aantal ruimtes bij het dak van het hoofdgebouw is geschikt. Er zijn geen nestkommen van zwaluwsoorten aangetroffen. Het plangebied is niet geschikt als nestplaats voor boomholtebroeders zoals de bosuil, koolmees of spechten wegens het ontbreken van holten. De boomkruinen zijn geschikt voor soorten als de ekster en zwarte kraai. In het plangebied zijn meerdere nesten aangetroffen die van zwarte kraai kunnen zijn.

Tijdens het veldbezoek zijn groene specht, koolmees, pimpelmees en zwarte kraai foeragerend waargenomen.

Er is aan een plataan in de zuidwesthoek van het plangebied een laaghangende (op minder dan 3 meter hoog) nestkast aanwezig (figuur 4-2). De nestkast is geschikt voor roofvogels en uilen. Hier heeft, volgens een van de vrijwilligers die tijdens het veldbezoek gesproken is, vorig jaar een torenvalk in gebroed.



Figuur 4-2. Nestkast aan de plataan in de zuidwesthoek van het plangebied.

De aanwezigheid van broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten zoals ekster, zwarte kraai en torenvalk kan op basis van het veldonderzoek niet worden uitgesloten.

4.4 Algemene broedvogels

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied diverse algemene broedvogels voor (kunnen) komen, waaronder: kauw, putter, Turkse tortel en winterkoning.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied geschikt is voor algemene broedvogels. De bomen zijn geschikt voor kruinbroeders. Er zijn struweel en (groenafval)rommelpaatsen waar struweelbroeders zoals putter en roodborst hun nest kunnen bouwen. Er hangen meerdere nestkastjes aan de bomen in het plangebied, die geschikt zijn voor kleine vogels van het formaat mezen en mussen. De nestkastjes zijn niet van binnen geïnspecteerd.

In het plangebied zijn houtduif, kauw, vink, merel en wilde eend foeragerend en/of roepend waargenomen.

4.5 Vleermuizen

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende vleermuizen zijn waargenomen: gewone dwergvleermuis, gewone grootvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied geschikt is als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone en ruige dwergvleermuis, gewone grootvleermuis en laatvlieger. Het hoofdgebouw is jaarrond geschikt als individueel of groepsverblijf. Er zijn openingen zoals spleten waar ingekropen kan worden (figuur 4-3 en figuur 4-1). De loodsen zijn niet geschikt als verblijf voor vleermuizen.

Het plangebied heeft geen geschikte verblijfplaatsen voor boombewoners (zoals rosse vleermuis en watervleermuis) wegens een gebrek aan bomen met geschikte verblijfplaatsen (holtes, scheuren en lohangend schors). De aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen kan op basis van veldonderzoek worden uitgesloten.



Figuur 4-3. Voorbeelden van invliegopeningen voor vleermuizen. Plaatsen als in fig. 4-1 zijn ook geschikt.

In het plangebied kunnen vleermuizen foerageren, echter wordt het plangebied als niet-essentieel foerageergebied beoordeeld omdat er in de directe omgeving ruimschoots alternatieven (tuinen, parken, water) aanwezig zijn. Het plangebied is niet geschikt als vliegroute voor vleermuizen. Er zijn geen lijnvormige structuren zoals bomenrijen die vleermuizen voor dit doeleinde graag gebruiken.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kan op basis van het veldonderzoek niet worden uitgesloten.

4.6 Grondgebonden zoogdieren

4.6.1 Wet natuurbescherming

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de beschermde boomarter voor (kan) komen. Op basis van expert judgement is de mogelijkheid op aanwezigheid van steenarter toegevoegd. Uit het veldonderzoek blijkt dat er geen geschikt leefgebied voor deze marters is, omdat er geen geschikte verblijfplaatsen (boomholten voor boomarter, (rustige) schuurtjes e.d. voor steenarter) aanwezig zijn. Ook zijn geen sporen, zoals uitwerpselen, gevonden.

De aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren kan op basis van het veldonderzoek worden uitgesloten. In het plangebied kunnen in Zuid-Holland vrijgestelde soorten zoals de egel voorkomen (zie paragraaf 1.2.1). Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.

4.6.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Naast de hierboven genoemde Wnb-beschermde soorten komen volgens literatuuronderzoek de volgende Zoetermeers-beschermde soorten voor in de omgeving: bunzing, hermelijn en wezel. Deze soorten zijn in de Wnb vrijgesteld en zijn F&F-wet tabel-1 soorten, echter het zijn Rode Lijst soorten en ze zijn dus beschermd in Zoetermeer.

Als verblijfplaats is het plangebied niet geschikt vanwege het beperkte aantal schuilplaatsen, bijvoorbeeld in de vorm van hopen, bosschages en houtstapels. Bovendien is er relatief veel verstoring door mensen. De marters kunnen op hun zoektocht naar voedsel in het plangebied terecht komen, al is het voedselaanbod beperkt. Deze marters jagen met name op kleine dieren als muizen, vogels en kikkers.

4.7 Amfibieën

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de beschermde rugstreeppad voor (kan) komen.

De rugstreeppad plant zich voort in ondiep zoet of licht brak water, zoals plas-dras, laagten, recent-gedroogde sloten en bandensporen, en overwintert in vorstvrije en boven grondwater vergraafbare bodem. Beide zijn aanwezig in het plangebied. De dichtstbijzijnde populatie rugstreeppadden is echter gevestigd in oost-Zoetermeer: er zijn (te) veel obstakels voor de rugstreeppad om van hieruit het plangebied te bereiken.

De aanwezigheid van beschermde amfibieën in het plangebied kan worden uitgesloten. In het plangebied kunnen in Zuid-Holland vrijgestelde soorten zoals de gewone pad voorkomen (zie paragraaf 1.2.1). Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.

4.8 Reptielen

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen beschermde reptielen voor (kunnen) komen. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het plangebied ongeschikt is voor beschermde reptielen, wegens het ontbreken van geschikt en compleet biotoop (de zandhagedis bijvoorbeeld is sterk gebonden aan duin- en heidegebieden) en/of de grote afstand tot bekende populaties. De ringslang bijvoorbeeld komt voor in waterrijke habitats, met name op zandgronden en op de overgangen van zandgrond naar veen- en kleigronden. Overwintering vindt plaats in hopen van organisch materiaal, zoals blad- of composthopen, die de slangen ook gebruiken om eieren in te leggen. Het plangebied heeft geschikt biotoop, echter de dichtstbijzijnde populatie ringslangen is gevestigd in Gouda: het is onwaarschijnlijk dat de ringslang zich in het plangebied vestigt.

De aanwezigheid van beschermde reptielen in het plangebied kan worden uitgesloten.

4.9 Vissen

4.9.1 Wet natuurbescherming

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen beschermde vissen voor (kunnen) komen. Ook uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is voor (beschermde) vissen, omdat er geen geschikt leefgebied in het plangebied is. Zo houden beekdonderpad en elrits van snelstromend water. De grote modderkruiper bijvoorbeeld leeft in verlandend, ondiep water met een dikke modderlaag en veel waterplantengroei.

4.9.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Naast de hierboven genoemde Wnb-beschermde soorten komen volgens literatuuronderzoek de volgende Zoetermeers-beschermde soorten voor in de omgeving: bittervoorn (F&F-wet tabel 3), kleine modderkruiper (F&F-wet tabel 2) en kroeskarper (RL).

De populaties bekend in de omgeving zijn geïsoleerd van de Balijhoeve. Alle drie de soorten komen voor in de plassen van het Westerpark. De kleine modderkruiper komt daarnaast voor in sloten in een aantal kerngebiedjes in Pijnacker. Daarnaast hebben al deze soorten behoefte aan vegetatierijke wateren, die in het plangebied niet aanwezig zijn.

De aanwezigheid van beschermde vissen in het plangebied kan worden uitgesloten.

4.10 Vlinders, libellen en overige ongewervelden

4.10.1 Wet natuurbescherming

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende beschermde ongewervelden voor (kunnen) komen: gevlekte witsnuitlibel, sierlijke witsnuitlibel en platte schijfhoren.

Veldonderzoek toont aan dat er geen geschikt leefgebied is voor genoemde libelsoorten. De gevlekte witsnuitlibel leeft in laagveenmoerassen en vegetatierijke vennen en duinplassen. De sierlijke

witsnuitlibel komt voor bij schone en vegetatierijke wateren, zoals vennen, plassen en dode riviertakken. De sloten in het plangebied hebben geen tot onvoldoende geschikte vegetatie.

De wateren in het plangebied zijn geschikt voor de platte schijfhoren. De platte schijfhoren leeft in bij voorkeur voedselrijk, stilstaand water met een begroeiing van waterplanten als gele plomp. Milieufactoren als diepte, breedte, isolatie van de wateren lijken daarbij weinig of niet van invloed.

4.10.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Naast de hierboven genoemde Wnb-beschermde soorten kunnen volgens literatuuronderzoek de volgende Zoetermeers-beschermde soorten voorkomen: bruin blauwtje, glassnijder, sikkelsprinkhaan, veenmol en vroege glazenmaker (allen RL soorten). De glassnijder en vroege glazenmaker zijn bijzonder vlakbij gezien, met name in het libellenreservaat aangrenzend aan de Balijhoeve.

Het bruin blauwtje komt voor op droge, zandige, open, kruidenrijke en schrale graslanden en kalkgraslanden. Brede, zonnige bosranden en grazige hellingen met een goed ontwikkelde kruid- en struiklaag vormen de typische biotoop van de sikkelsprinkhaan. Veenmollen hebben een voorkeur voor een vochtige, humusrijke bodem, zoals die te vinden is op de geestgronden (de afgegraven duinen aan de binnenduinrand), tuinbouwgebied en in moestuinen. Deze biotopen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Veldonderzoek toont aan dat er geen geschikt leefgebied is voor genoemde libelsoorten. De glassnijder komt voor bij helder, matig voedselarm tot voedselrijk water met een goed ontwikkelde, vaak hoge en gevarieerde oever- en watervegetatie. De vroege glazenmaker komt vooral voor in verlandingszones van (matig) voedselrijke wateren in laagveenmoerassen met een redelijke tot goede waterkwaliteit. De combinatie van hoge, deels in het water staande oeverplanten en ondergedoken planten, al dan niet met drijfbladeren, lijkt een voorwaarde voor vestiging. De sloten in het plangebied hebben geen tot onvoldoende geschikte vegetatie.

4.11 Samenvatting resultaten

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de beschermde soorten die op basis van het literatuur- en veldonderzoek (mogelijk) aanwezig zijn binnen het plangebied.

Tabel 4-1. Mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Soortgroep	(Kans op) aanwezigheid beschermde soorten?	
	Ja	Nee
Flora		x
Broedvogels jaarrond beschermd (cat. 1 t/m 4)	x	
Broedvogels niet jaarrond, inventarisatie gewenst beschermd (cat. 5)	x	
Algemene broedvogels	x	
Vleermuizen	x	
Zoogdieren (grondgebonden)	Zoetermeer- beschermde soorten	Wnb-beschermde soorten
Amfibieën		x
Reptielen		x
Vissen		x
Vlinders, libellen en overige ongewervelden	x	

Bij het planvoornemen dient men rekening te houden met de (potentieel) aanwezige beschermde soorten (tabel 4-1, soorten uit kolom 'ja'). Daarnaast dient men (in het kader van de zorgplicht) tevens rekening te houden met de (binnen de provincie Zuid-Holland) van bescherming vrijgestelde soorten (paragraaf 1.2.1).

Doordat reeds duidelijk is dat de beschermde soorten uit de soortgroepen flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen niet aanwezig zijn binnen het plangebied, worden deze in het vervolg van voorliggende rapportage verder niet behandeld.



5 EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN

De onderstaande effectenanalyse en de beschrijving van de maatregelen richten zich op de verbodsbepalingen ten aanzien van de beschermde soorten (Wnb-artikelen, 3.1, 3.5 en 3.10) die mogelijk hun leefgebied hebben binnen het plangebied en de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (Wnb-artikel 1.11) die mogelijk binnen het plangebied voorkomen.

In paragrafen 5.1 t/m 5.5 worden per (mogelijk) aanwezige soortgroep (zie paragraaf 4.11) de mogelijke effecten op beschermde soorten en benodigde maatregelen besproken. In paragraaf 5.6 wordt hetzelfde gedaan voor soorten beschermd onder het Zoetermeers biodiversiteitsbeleid. In paragraaf 5.7 worden enkele aanvullende maatregelen (ten aanzien van de zorgplicht én het voorkomen van tussentijdse vestiging van beschermde soorten) beschreven.

5.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)

5.1.1 Effecten

Het plangebied is geschikt voor huismus, boomvalk, ransuil, sperwer, kerkuil, steenuil en torenvalk. Als gevolg van werkzaamheden aan de bebouwing worden mogelijk nestlocaties van huismus vernield. Hierdoor is sprake van overtreding van de Wnb (artikel 3.1, tweede lid).

De voorgenomen werkzaamheden zorgen niet voor vernieling van:

- (potentiële) nestplaatsen van torenvalk. De boom waaraan de nestkast hangt wordt niet gekapt of gesnoeid bij de werkzaamheden.
- nestlocaties van boomvalk, ransuil en sperwer. De bomen met geschikte nesten (bestaande (kraaien)nesten in bomen) worden niet gekapt of gesnoeid.

Wel kan bij deze nestplaatsen verstoring optreden (overtreding artikel 3.1 Wnb).

5.1.2 Maatregelen

Het is van belang om eerst nader onderzoek uit te voeren naar huismus. Als blijkt dat jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn, dan is compensatie van de nestplaatsen nodig en dient een ontheffingsaanvraag op de Wnb te worden aangevraagd. Tevens is het van belang de werkzaamheden dan ecologisch te begeleiden.

De nestkast aan de plataan en de plataan zelf worden behouden. Indien deze kast toch verwijderd moet worden dient eerst nader onderzoek naar beschermde roofvogels en uilen plaats te vinden. Om verstoring te voorkomen dient buiten een straal van 25 meter rondom de boom en buiten het broedseizoen gewerkt te worden (zie paragraaf 5.3.2).

De bomen met bestaande nesten (geschikte nestplaatsen voor boomvalk, havik en ransuil) worden intact gehouden.

5.2 Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (categorie 5)

Het plangebied is voor de (mogelijk) aanwezige categorie 5-vogels (o.a. ekster, zwarte kraai, torenvalk) niet van ecologisch hoog belang, omdat het hooguit om enkele broedparen gaat. Bovendien blijven de bomen met bestaande nesten behouden en zijn in de omgeving voldoende alternatieve nestlocaties te vinden in andere bomen in bossen en parken. De te verwachten soorten zijn daarnaast algemeen in Nederland. Als gevolg hiervan zijn de nesten van categorie 5-broedvogels binnen het plangebied niet jaarrond beschermd. Wel zijn nesten van deze broedvogels (net als het geval is voor algemene broedvogels) beschermd tijdens het broedseizoen. De mogelijke effecten en benodigde maatregelen ten aanzien van categorie 5-broedvogels worden daarom (tezamen met de algemene broedvogels) besproken in paragraaf 5.4.

5.3 Algemene broedvogels

5.3.1 Effecten

Het plangebied is geschikt voor algemene broedvogels zoals houtduif en roodborst.

Zonder voldoende voorzorg kunnen nesten van algemene broedvogels worden verstoord en/of vernield. De verstoring die als gevolg van de werkzaamheden kan optreden, is niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding. Dit aangezien de te verwachten soorten algemeen in Nederland voorkomen en de verstoring slechts van tijdelijke aard is. Verstoring van nesten veroorzaakt derhalve geen overtreding van de Wnb. Door vernieling van nesten wordt de Wnb echter wel overtreden. Wanneer bomen en struweel geveld worden, worden nesten van bijvoorbeeld houtduif vernield.

5.3.2 Maatregelen

Middels onderstaande voorzorgsmaatregelen kan overtreding van de Wnb (als gevolg van vernieling van vogelnesten) worden voorkomen en kunnen de werkzaamheden doorgang vinden:

- Werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uitvoeren. De kans op een broedgeval is het grootst in de periode 15 maart t/m 15 juli (dit wordt wel gezien als het reguliere broedseizoen). Het is mede afhankelijk van weersomstandigheden of ook buiten deze periode wordt gebroed door vogels. Derhalve dient men voorafgaande aan het werk contact op te nemen met een ecooloog om te bepalen of er kans is op broedgevallen. De torenvalk bijvoorbeeld kan nog tot eind juli broeden.
- Indien de werkzaamheden in het reguliere broedseizoen uitgevoerd dienen te worden:
 - o voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de nestkasten aan de te kappen bomen verwijderen. Voorafgaand dient men contact op te nemen met een ecooloog om te bepalen of er kans is op broedgevallen;
 - o voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de te verwijderen bomen, struiken en andere beplanting rooien. Voorafgaand aan het rooien dient men contact op te nemen met een ecooloog om te bepalen of er kans is op broedgevallen;
 - o als de bomen, struiken en andere beplanting niet kunnen worden gerooid buiten het broedseizoen: voorafgaand aan het werk een broedvogelcontrole uitvoeren. Broedgevallen worden tijdens deze controle gemarkeerd en tijdens de werkzaamheden ontzien. Het kan noodzakelijk zijn om gedurende de werkzaamheden periodiek controles uit te voeren op broedgevallen van vogels in plaats van een éénmalige controle. Dit is vooral van toepassing als langdurig werkzaamheden in het reguliere broedseizoen worden uitgevoerd.

5.4 Vleermuizen

5.4.1 Effecten

Het hoofdgebouw is geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen als de gewone, kleine en ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger. Als gevolg van de uitbreiding van de bebouwing treedt er mogelijk verstoring van vleermuizen en vernietiging van verblijfplaatsen op (overtreding artikel 3.5 Wnb).

5.4.2 Maatregelen

Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar gebouwbewonende vleermuissoorten volgens het Vleermuisprotocol (versie 2017 of recenter) zoals opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus. Als blijkt dat verblijfplaatsen aanwezig zijn, dan is compensatie van de verblijfplaatsen nodig en dient een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Tevens is het van belang de werkzaamheden dan ecologisch te (laten) begeleiden.

5.5 Ongewervelden

De wateren in het plangebied zijn geschikt voor de platte schijfhoren. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter niet van invloed op deze soort, omdat de werkzaamheden niet plaatsvinden in het water of de oeverzone. Negatieve effecten op functioneel leefgebied of vaste rust- en verblijfplaatsen van platte schijfhoren zijn daarmee uitgesloten.

Nader onderzoek naar de aanwezigheid van platte schijfhoren is niet van toepassing indien er niet in het water of de oeverzone gewerkt wordt.

5.6 Soorten van het Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Soorten die in paragraaf 5.1 t/m 5.5 aan bod zijn gekomen, worden in deze paragraaf niet benoemd.

De bunzing, hermelijn en wezel kunnen op hun zoektocht naar voedsel in het plangebied terecht komen. De marters jagen met name op kleine dieren als muizen, vogels en kikkers. De werkzaamheden zijn niet van negatieve invloed op het voedselaanbod van de marters. Dit omdat slechts een relatief klein deel van de oppervlakte van het plangebied bebouwd wordt, dat gelegen is in onbeschut terrein. Bovendien zijn er in de directe omgeving ruimschoots alternatieven aanwezig. Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor de bunzing, hermelijn en wezel.

Door in het plangebied (lijnvormige) elementen die dekking bieden zoals heggen, muurtjes en houtstapels zoveel mogelijk te behouden kunnen de marters hier effectief gebruik van (blijven) maken.

5.7 Aanvullende maatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)

Om een zorgvuldige omgang met alle in het wild levende soorten (zorgplicht) te garanderen, zijn de volgende maatregelen geformuleerd:

- Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten;
- Enkel bij daglicht werken om verstoring van nacht-actieve soorten (zoals vleermuizen) te voorkomen.
- Voordat werkzaamheden plaatsvinden een controle uit te voeren op aanwezige amfibieën en zoogdieren en indien deze aanwezig zijn deze uit het werkgebied te verplaatsen naar een geschikte plek in de omgeving.

Om tussentijdse vestiging van beschermde (pionier)soorten te voorkomen, zijn nog enkele aanvullende voorzorgsmaatregelen geformuleerd:

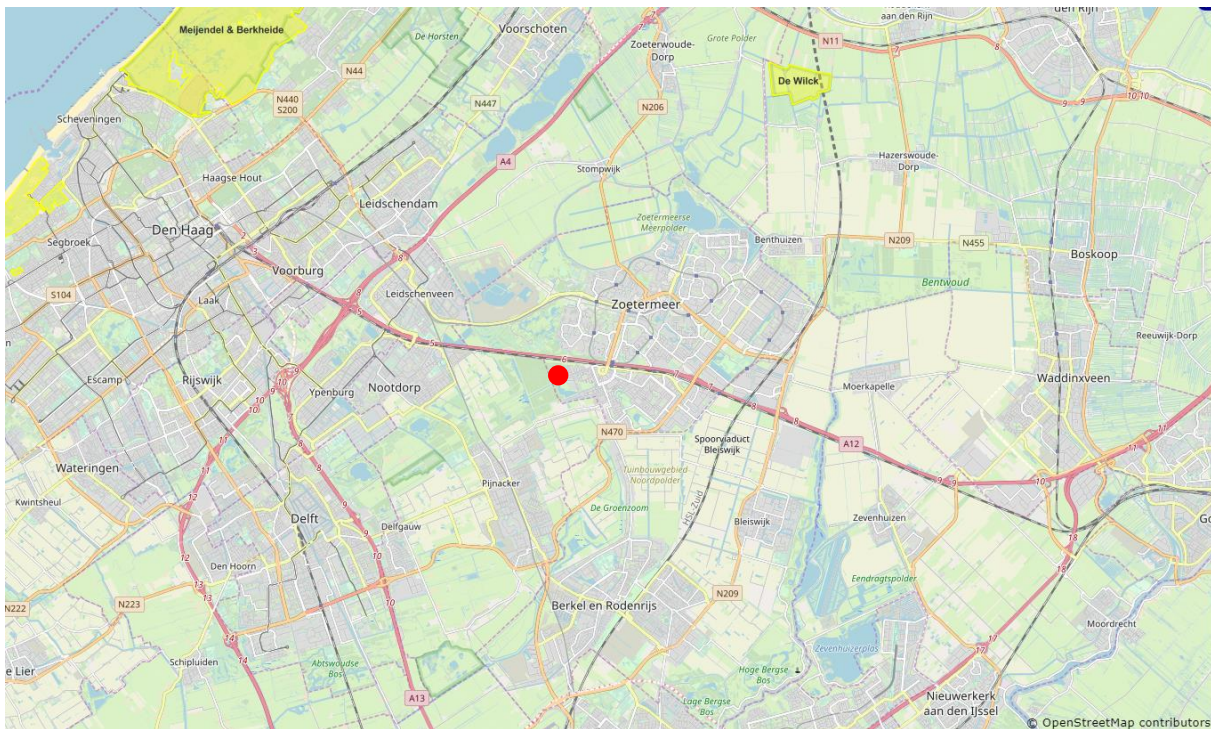
- Vorming van grote zandhopen voorkomen; dit vormt (bij aanwezigheid van steile kanten) een geschikte broedlocatie voor oeverzwaluwen;
- Voorkomen dat er ten tijde van de werkzaamheden vogels van pioniersituaties gaan broeden (bijvoorbeeld de kleine plevier en scholekster). Hiertoe dient bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden gewerkt (zie tevens paragraaf 5.4). Indien dit niet mogelijk is, dienen (vanaf de start van het broedseizoen) maatregelen te worden genomen om het terrein broedvrij te houden (gebruik van linten, regelmatige betreding door man met hond e.d.).

6 GEBIEDENBESCHERMING

6.1 Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied (zie figuur 6-1), waardoor bij voorbaat kan worden uitgesloten dat sprake is van een direct negatief effect op beschermde natuurgebieden.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op enige afstand (circa 9,3 kilometer, zie figuur 6-1) van beschermde natuurgebieden plaatsvindt worden geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht.



Figuur 6-1. Ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (geel). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is ongeveer 9,3 kilometer.

Bron: <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/GoogleMapsZoek2.aspx>

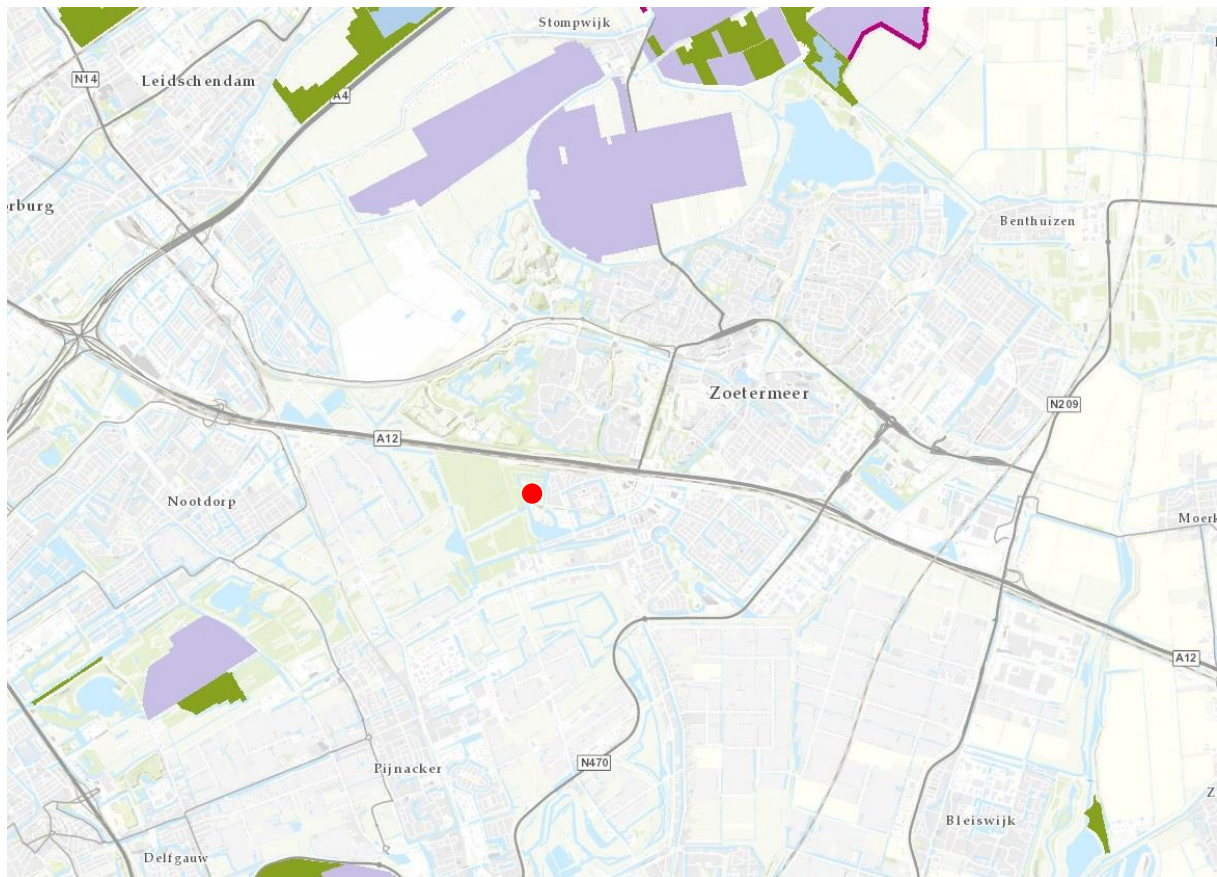
Voor de beoordeling van stikstofeffecten is het van belang te vermelden dat het Programma Aanpak Stikstof eind mei 2019 is vernietigd. Zodoende kan men niet meer aansluiten bij de PAS en vragen alle projecten die binnen Natura 2000-gebieden een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j tot gevolg hebben om vervolgstappen.

De kans op een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/j in Natura 2000-gebieden wordt klein geacht. Dit gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden. Desondanks kan de provincie het noodzakelijk achten om een stikstofberekening uit te voeren. Middels een berekening in de AERIUS-calculator kan de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in beeld worden gebracht. Afhankelijk van de uitkomsten van deze berekening kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve stikstofeffecten of is een nadere analyse van de gevolgen voor de natuur noodzakelijk. Een AERIUS-berekening is geen onderdeel van deze quickscan.

6.2 Planologische gebiedenbescherming

Het plangebied ligt niet in het NNN en valt ook niet onder overige, planologisch beschermde gebieden zoals belangrijk weidevogelgebied (zie figuur 6-2). Direct negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling daarnaast op enige afstand (circa 4,3 kilometer van NNN; 3 kilometer van weidevogelgebied) van beschermde natuurgebieden plaatsvindt worden tevens geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht.

Op basis van bovenstaande is toetsing aan de planologische gebiedenbescherming van het NNN en weidevogelgebieden niet van toepassing.



Figuur 6-2. Ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van het NNN (donkergroen) en aangewezen weidevogelgebied (paars).

Bron: provincie Zuid-Holland interactieve atlanten en kaarten – Natuurnetwerk Nederland.

<http://pzh.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=698b578f8bf34f5ab624e1f2ae687199&extent=33428.9852%2C415026.1883%2C131473.1813%2C477053.1124%2C28992>

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming worden beantwoord:

S1. Welke Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?

Huismus, boomvalk, ransuil, sperwer, torenvalk, ekster, zwarte kraai, spreeuw en algemene broedvogels kunnen nestplaatsen hebben in het plangebied. Gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis kunnen verblijfplaatsen hebben in het plangebied. De platte schijfhoren kan voorkomen in het plangebied.

S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?

Nest- en verblijfplaatsen van huismus, ekster, zwarte kraai, spreeuw, algemene broedvogels en vleermuizen worden vernietigd en de dieren worden mogelijk gedood.

S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk?

Ja, naar huismus en vleermuizen.

Bomen met bestaande nesten die mogelijk van categorie 1-4(5) vogels zijn worden niet gekapt, hiernaar is nader onderzoek is niet noodzakelijk.

S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen?

In onderstaande tabel zijn de benodigde voorzorgsmaatregelen opgenomen. Voor de volledigheid is aan deze tabel tevens de eventuele noodzaak van aanvullend ecologisch onderzoek opgenomen.

Tabel 7-1. Overzicht benodigde voorzorgsmaatregelen.

(Mogelijk) aanwezige soort(groep)en	Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime (art. 3.1, 3.5 en 3.10)
Vogels	- Nader onderzoek naar huismus is noodzakelijk. - Werken buiten het broedseizoen. Vooraf een ecooloog raadplegen of buiten het reguliere broedseizoen (half maart t/m half juli) kans is op broedgevallen. - Indien de werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden: - o voorafgaande aan het werk een broedvogelcontrole uitvoeren; - o voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de nestkasten aan te kappen bomen verwijderen. Voorafgaand dient men contact op te nemen met een ecooloog om te bepalen of er kans is op broedgevallen; - o voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de struiken en bomen rooien. Voorafgaand dient men contact op te nemen met een ecooloog (als de struiken en bomen niet kunnen worden gerooid buiten het broedseizoen: voorafgaand aan het werk een broedvogelcontrole uitvoeren). - De boom met nestkast voor de torenvalk en de bomen met bestaande nesten geschikt voor roofvogels (zoals kraaiennesten) ontzien. Hiervoor geldt ook dat werkzaamheden rondom deze bomen buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.
Zoogdieren	- (Lijnvormige) elementen die aan bunzing, hermelijn en wezel dekking bieden, zoals heggen, muurtjes, oeverlijnen en houtstapels, zoveel mogelijk behouden.
Vleermuizen	- Nadere onderzoek naar (gebouwbewonende) vleermuizen is noodzakelijk. - De werkzaamheden overdag uitvoeren, of nachtelijke verlichting voorkomen.
Overige ongewervelden	Niet in het water of de oeverzone werken (i.v.m. platte schijfhoren).

Aanvullende voorzorgsmaatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)

- Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten;
- Enkel bij daglicht werken of nachtelijke verlichting voorkomen om verstoring van nacht-actieve soorten (zoals vleermuizen) te voorkomen.
- Voordat werkzaamheden plaatsvinden een controle uit te voeren op aanwezige amfibieën en zoogdieren en indien deze aanwezig zijn deze uit het werkgebied te verplaatsen naar een geschikte plek in de omgeving.
- Vorming van grote zandhopen voorkomen; dit vormt (bij aanwezigheid van steile kanten) een geschikte broedlocatie voor oeverwaluizen;
- Voorkomen dat er ten tijde van de werkzaamheden vogels van pioniersituaties gaan broeden (bijvoorbeeld de kleine plevier en scholekster). Hiertoe dient bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Indien dit niet mogelijk is, dienen (vanaf de start van het broedseizoen) maatregelen te worden genomen om het terrein broedvrij te houden (gebruik van linten, regelmatige betreding door man met hond e.d.).

S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wnb aan te vragen?

Dat is mogelijk het geval bij de aanwezigheid van: huismus en vleermuizen. Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt of een ontheffing van de Wnb noodzakelijk is. Voor andere soorten is een ontheffing niet aan de orde, mits de eerder genoemde maatregelen worden genomen.

7.2 Zoetermeers biodiversiteitsbeleid

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. het Zoetermeers biodiversiteitsbeleid worden beantwoord:

Z1. Welke Zoetermeers-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?

Bunzing, hermelijn en wezel kunnen in het plangebied foerageren.

Z2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?

Er vinden geen negatieve effecten plaats. De werkzaamheden zijn niet van invloed op het deel van het plangebied dat geschikt foerageergebied is voor bovengenoemde soorten.

Z3. Welke werkwijze of compensatie en inpassing kan toegepast worden om deze negatieve effecten te voorkomen en/of beperken?

Er zijn geen negatieve effecten en compensatie is derhalve niet nodig.

In het algemeen worden de marters geholpen door het behouden van (lijnvormige) elementen die aan bunzing, hermelijn en wezel dekking bieden, zoals heggen, muurtjes, oeverlijnen en houtstapels. Leefgebied kan dan ook vergroot/verbeterd worden door dekkingselementen toe te voegen, bijvoorbeeld door takkenrillen aan te leggen en marterhopen en/of kasten te plaatsen.

7.3 Gebiedenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming worden beantwoord:

G1. Liggt het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied, binnen het NNN of binnen een belangrijk weidevogelgebied?

Nee. De afstand tot Natura 2000 is 9,3 kilometer; tot NNN 4,3 kilometer en tot weidevogelgebied 3 kilometer.

G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?

Ja. De kans op indirecte effecten (stikstof) is klein.

G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk?

Nee. Mogelijk vraagt het bevoegd gezag echter om een stikstofberekening (bijvoorbeeld middels gebruik van AERIUS), deze beslissing ligt bij de provincie Zuid-Holland.

BRONNEN

Gemeente Zoetermeer (2015). De Groenkaart. Geraadpleegd via:

<https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=89&fileid=164998&f=043bd58aca9e906ae24640cded83e8f4&attachment=1&c=58633>

Gemeente Zoetermeer (2015). Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet 2015. Geraadpleegd via:

<https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=89&fileid=161408&f=a3635aa79cc18392f27907af8862d32e&attachment=1&c=24931>

Gemeente Zoetermeer (2013). Visie Biodiversiteit. Geraadpleegd via:

<https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=89&fileid=114369&f=32c3b32e557c28f5f367ec8a5e2d752b&attachment=1&c=58633>

Vos, J. & Szegedi, H. (2011). Veldgids beschermde planten en dieren van Zoetermeer. Geraadpleegd via:

<https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=89&fileid=161411&f=b69e56c67689eb7dafef3b1614c59a4d&attachment=1&c=24931>

Bijlage

3 Notitie GZRB 2019-2 (H. Baas, maart 2020)

Notitie GZRB 2019-2

Onderzoek Flora en fauna ivm de renovatie en herinrichting van de Balijhoeve



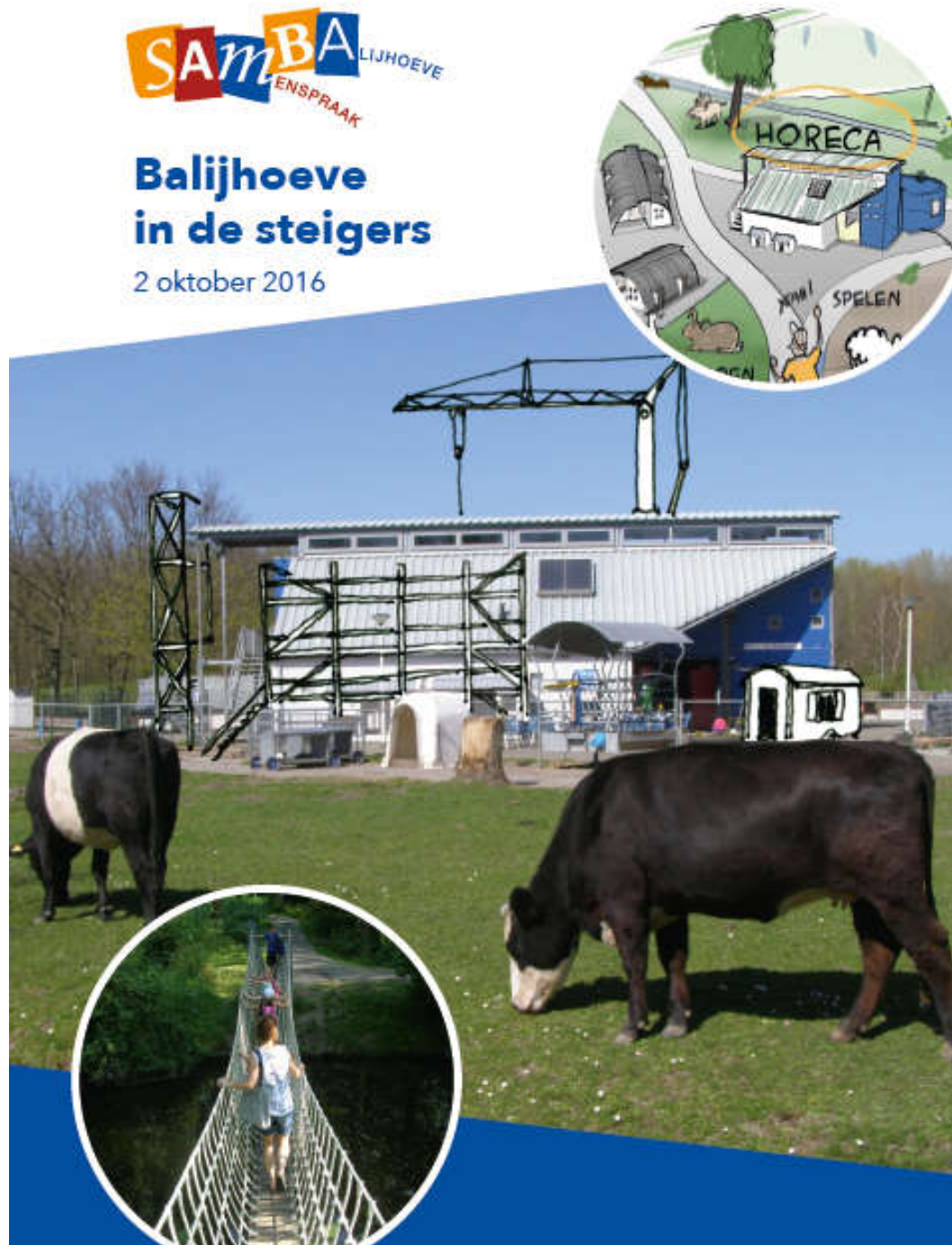
Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Werkwijze.....	4
Resultaten	4
Conclusies.....	4
Aanbevelingen	5

Inleiding

In het kader van de verbouwing van de Balijhoeve en bijgebouwen is de stadsecoloog gevraagd om een onderzoek te doen naar de natuurwaarden aan de gebouwen en de directe omgeving.

Op de locatie is de gemeente voornemens de gebouwen te renoveren en uit te breiden. Ook zal de buitenruimte worden heringericht.



De natuurwaarden zullen worden onderzocht en getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Zoetermeerse Natuurbeleid. Verder zullen aanbevelingen worden geformuleerd met betrekking tot de werkzaamheden.

Werkwijze

Voor het onderzoeken van de natuurwaarden is het NDFF geraadpleegd. Naast dit digitale onderzoek is een veldbezoek gebracht met het oog op deze notitie op 28-oktober 2019 tussen 10 en 11.00 uur. Bovendien is met het personeel en leden van het VleermuisPlatformZoetermeer gesproken over de aanwezigheid van de natuurwaarden. Beide entiteiten zijn deskundig en vooral de beheerder kent het gebouw goed en heeft kennis van vleermuizen. Zijn enthousiasme en empathie voor deze dieren maakt deze locatie geschikt voor activiteiten van het Platform en straks vleermuis educatie. Naast de bepaling van de natuurwaarden is het belangrijk om precies te weten welke werkzaamheden zullen plaats vinden opdat de toetsing kan plaats vinden. Hiervoor zijn de gegevens aangeleverd door de architect van de gemeente.

Resultaten

Er zijn waarnemingen van vleermuizen. Zij vliegen er, maar het is geen essentiële foerageergebied. Er zijn gierzwaluw waarnemingen, die er rondvliegen. Ze broeden in de nabijgelegen wijk. Voor het voedselaanbod zal weinig veranderen. De huismussen broeden in de struiken. De aantallen huismussen die op het terrein komen foerageren loopt terug. De oorzaak wordt gezocht in de ophokplichten, waardoor periodes van voedsel schaarste ontstaan, maar dit is niet zeker.

Het hoofd gebouw is uitgebreid bestudeerd en bleek niet geschikt voor gebouw gebonden soorten als vleermuizen, gierzwaluw of huismus. De beheerder en het Platform bevestigen deze waarneming, en bevestigen ondanks het zoeken ooit een indicatie voor bewoning (uitwerpselen bijvb.)te hebben gevonden.

In het nabij gelegen bosje broeden veel vogels in de nestkastjes aan de bomen en heeft er zelfs een roofvogel gebroed. De nest van de roofvogel (sperwer) wordt al 3 jaar niet meer gebruikt en is nu totaal vervallen en ongeschikt. De bomen blijven bestaan (ondanks de verbouwing), waarbij dient opgemerkt dat de grond gedeeltelijk zal worden verhard. Dit heeft geen nadelig effect op de huidige broedsels (vooral koolmezen) in de netkasten.

Aan en rond het gebouw komen verder geen beschermde soorten van de Wet natuurbescherming voor of van de veldgids soorten. Er dient bij de herinrichting van de omgeving wel rekening te worden gehouden met verschillende beschermde soorten (vaatplanten als rietorchis).

Conclusies

- Strikt beschermde soorten zijn in en aan de gebouwen niet aanwezig.
- Verstoring van broedende vogels, hun in gebruik zijnde nesten, eieren of nog niet vliegvlugge jongen is wettelijk verboden. Om dit te voorkomen wordt bij voorkeur buiten het broedseizoen gewerkt. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot september.

Aanbevelingen

- Er dient gewerkt te worden volgens de gedragscode Flora en faunawet van Zoetermeer (2015).
- Met het oog op aanwezige vleermuizen is het altijd raadzaam om te voorkomen dat licht onnodig uitstraalt naar de omgeving.
- De Balijhoeve staat in een omgeving met hele bijzondere biodiversiteit. De hoeve wil meer aandacht en speciale educatie en communicatie omtrent de lokale biodiversiteit gaan geven en daarvoor ontwikkelen Een zogenoemde Biodiversiteit Educatie Impuls (BEI). Naast de “gebruikelijke” bijen educatie als boerderijdieren/tuinieren, de honing bijen en de wilde bijen willen we daarom met de BEI een extra impuls geven aan deze speciale en lokale biodiversiteit inrichting van de omgeving dat aansluit bij de educatieve
- In verband met de bestrijding van de eiken processierups wordt aangeraden tussen de eiken langs de weg in de berm struiken te planten.

Geraadpleegde bronnen

- NDFF onderzoek balijhoeve rapportage (zie bijlage 1)
- Gedragscode Flora en faunawet van Zoetermeer 2015
<https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=89&fileid=161408&f=a3635aa79cc18392f27907af8862d32e&attachment=1&c=24931>

Bijlage 1



45 records

- Middelpunt < 1km²
- Middelpunt 1km² - 5km²
- Middelpunt > 5km²
- Vlak



schaal 1 : 1000

Zoekvraag											
Soort	Soortgroep	Wet en Beleid		Periode	Bronhouder			Zoekgebied			
Alle	Alle			Alle jaren	Alle			Alles volledig binnen zoekgebied			
Soort	Datum	Einddatum	Aantal	Gedrag	Wet natuurbescherming			Ffwet tabel			
					Vrl	Hrl	Andere	1	2	3	Rode Lijst
Berijpte kroontjeskorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Eikenmos	5 april 2019	5 april 2019	1	niet van toepassing							
Ekster	29 augustus 2017	29 augustus 2017	1	ter plaatse						x	
Fijne knoopjeskorst	5 april 2019	5 april 2019	1	niet van toepassing							
Gestippeld schildmos	5 april 2019	5 april 2019	1	niet van toepassing							
Gewone citroenkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Gewone pad	11 maart 2018		5 - 9	trek			x	x			
Gewoon schildmos	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Grijsgroene steenkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Groen boomschildmos	5 april 2019	5 april 2019	1	niet van toepassing							
Groot schildmos	5 april 2019	5 april 2019	1	niet van toepassing							
Grote ereprijs	11 maart 2019	11 maart 2019	1	niet van toepassing							
Grote Gele Kwikstaart	15 december 2017		1	ter plaatse						x	
Grote Gele Kwikstaart	19 december 2017	19 december 2017	1	ter plaatse						x	
Grote keizerlibel	23 juni 2018	23 juni 2018	1	eieren afzettend							
Grove geelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Halsbandparkiet	15 juli 2017	15 juli 2017	1	ter plaatse							
Heggenmus	16 maart 2017	16 maart 2017	1	baltzend/zingend	x					x	
Kastanjebruine schotelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Kauw	12 mei 2018	12 mei 2018	1	ter plaatse						x	
Kleine bijvlieg	17 juli 2017		1	ter plaatse							
Kleine geelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Kleine Karekiet	15 juli 2017	15 juli 2017	1	baltzend/zingend	x					x	
Kleine roodoogjuffer	1 augustus 2017	1 augustus 2017	5	ter plaatse							
Kleverig kruiskruid	11 maart 2019	11 maart 2019	1	niet van toepassing							
Koolmees	16 maart 2017	16 maart 2017	1	baltzend/zingend	x					x	
Kruipende boterbloem	26 mei 2007		101								
Lidsteng	1 augustus 2017	1 augustus 2017	30	ter plaatse							
Moerasandoorn	1 juli 2019	1 juli 2019	1	ter plaatse							
Muurschotelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Muurzonnetje	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Paarse dovenetel	11 maart 2019	11 maart 2019	1	niet van toepassing							
Poedergeelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Rafelschotelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Rietorchis	4 december 2012		1	ter plaatse					x		
Rijpschildmos	5 april 2019	5 april 2019	1	niet van toepassing							
Sinaasappelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							

Soort	Datum	Einddatum	Aantal	Gedrag	Wet natuurbescherming			Ffwet tabel			Rode Lijst
					Vrl	Hrl	Andere	1	2	3	
Steen-olievlekje	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Tjiftjaf	29 augustus 2017	29 augustus 2017	1	baltend/zingend	x						x
Verborgen schotelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Wilde Eend	1 april 2017	1 april 2017	1	ter plaatse							x
Witrandschotelkorst	18 maart 2019	18 maart 2019	1	niet van toepassing							
Witstippelschildmos	5 april 2019	5 april 2019	1	niet van toepassing							
Zilvermeeuw	1 april 2017	1 april 2017	1	ter plaatse							x
Zwarte Kraai	12 mei 2018	12 mei 2018	1	ter plaatse							x

Bijlage

4 Bodemonderzoek (ATKB, januari 2019)

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Kurkhout 100 te Zoetermeer (Stadsboerderij De Balijhoeve)

Kenmerk: 20191025/rap01
Versie: 1
Datum: 7 februari 2020

Auteur: B. van den Heuvel MSc
Projectleider: Drs. G.J.A.L. van Bergeijk
Kwaliteitscontrole: Drs. J.A.W. Kruitbosch

Opdrachtgever: Mees Ruimte & Milieu
Postbus 854
2700 AW Zoetermeer

Contactpersoon: De heer K. van Duijn

Dit rapport is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud van de rapportage is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	1
2 VOORONDERZOEK	2
2.1 Algemeen	2
2.2 Locatiegegevens	2
2.3 Kadastrale gegevens	2
2.4 Historisch kaartmateriaal	2
2.5 Bodemopbouw en geohydrologie	3
2.6 Bodemkwaliteitskaart	3
2.7 Asbest	3
2.8 Bodemloket	3
2.9 Bedrijfsactiviteiten en opslagtanks	3
2.10 Voorgaand bodemonderzoek	4
2.11 Objecten en obstakels	4
2.12 Terreinverkenning	4
2.13 Conclusies en onderzoekshypothese(n)	4
3 UITVOERING	6
3.1 Opzet	6
3.2 Veldwerk	6
3.2.1 Uitvoering	6
3.2.2 Resultaten	6
3.3 Analyseprogramma	7
3.3.1 Grond	7
3.3.2 Grondwater	7
3.4 Analyseresultaten	7
4 TOETSING EN INTERPRETATIE	8
4.1 Toetsingskader	8
4.2 Toetsingsresultaat en interpretatie	8
4.2.1 Grond	8
4.2.2 Grondwater	9
5 CONCLUSIES	10
6 KWALITEITSBORGING	11

TABELLEN

Tabel 1.	Locatiegegevens	2
Tabel 2.	Beantwoording onderzoeksvragen NEN 5725	4
Tabel 3.	Onderzoekopzet verkennend bodemonderzoek	6
Tabel 4.	Bodemopbouw	6
Tabel 5.	Kenmerken peilbuis en grondwater	6
Tabel 6.	Analyseprogramma grond	7
Tabel 7.	Analyseprogramma grondwater	7
Tabel 8.	Toetsingskader	8
Tabel 9.	Toetsingsresultaat grond	9
Tabel 10.	Toetsingsresultaat grondwater	9

BIJLAGEN

1	Kadastrale gegevens
2	Achtergrondinformatie
3	Situatietekening onderzoek en locatiefoto's
4	Boorbeschrijvingen
5	Analysecertificaten
6	Toetsingstabellen



1 INLEIDING

In opdracht van Mees Ruimte & Milieu is door ATKb B.V. (verder: ATKb) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kurkhout 100 te Zoetermeer (Stadsboerderij De Balijhoeve).

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de stadsboerderij in Zoetermeer.

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de huidige kwaliteit van de bodem, dat wil zeggen de kwaliteit van de grond en het grondwater.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen uit de normen NEN 5725¹ en NEN 5740².

In de volgende hoofdstukken is een uitwerking van de locatie- en achtergrondgegevens, de opzet en uitvoering van het onderzoek en de behaalde resultaten opgenomen. Op basis van de interpretatie van alle gegevens en toetsing aan de doelstelling(en) van het onderzoek zijn conclusies getrokken.

Op basis van de in deze rapportage beschreven werkzaamheden en conclusies kan geen uitspraak worden gedaan over aan- of afwezigheid van asbest(verontreiniging) op de locatie. Hiervoor is altijd onderzoek conform de onderzoeknormen NEN 5707³ (bodem en partijen grond) of NEN 5897⁴ (bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat) noodzakelijk. Wel kan onderhavig onderzoek leiden tot een aanbeveling voor onderzoek naar asbest.

¹ NEN 5725:2017 (NNI, oktober 2017)

² NEN 5740:2009 (NNI, januari 2009) en bijbehorend wijzigingsdocument NEN 5740/A1: 2016 (NNI, februari 2016)

³ NEN 5707:C2:2017 (NNI, december 2017)

⁴ NEN 5897:C2:2017 (NNI, december 2017)

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de verwachte kwaliteit van de bodem. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Om dit te bereiken is relevante informatie over de onderzoekslocatie en eventueel de beïnvloeding vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd.

De te verzamelen informatie is afhankelijk van de aanleiding en het doel van het vooronderzoek en heeft betrekking op locatiegegevens, bodemopbouw, geohydrologie, te verwachten bodemkwaliteit en potentieel bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie. In de NEN 5725 zijn zeven aanleidingen (A t/m G) tot vooronderzoek naar landbodems geformuleerd. Voor het onderliggend onderzoek is de volgende aanleiding van toepassing:

'A) Opstellen hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek.'

Voor het opstellen van de hypothese bij verkennend bodemonderzoek zijn specifieke onderzoeksvragen geformuleerd, opgesteld en beantwoord (zie paragraaf 2.13).

2.2 Locatiegegevens

De algemene gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1. Locatiegegevens

Adres	Kurkhout 100 te Zoetermeer
Kadastrale aanduiding	Gemeente Zoetermeer, sectie E, perceelnummer 6434 (gedeeltelijk)
Eigenaar	Gemeente Zoetermeer
Oppervlakte	Ca. 260 m ²
Aard maaiveld	Klinkers, groen
Huidig gebruik	Stadsboerderij (kinderboerderij)
Toekomstig gebruik	Kinderdagverblijf en kinderboerderij
Gebruik omgeving	Wonen met tuin

De locatie is gelegen aan de rand van het Balijbos (tussen Nootdorp en Zoetermeer) en betreft een gedeelte van Stadsboerderij De Balijhoeve. Ten oosten van de locatie is een (nieuwbouw)woonwijk gelegen.

2.3 Kadastrale gegevens

Voor de onderzoekslocatie is op 6 februari 2020 de kadastrale registratie opgevraagd. Uit deze registratie blijkt dat geen sprake is van publiekrechtelijke beperkingen in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb), de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster. Dit betekent dat geen sprake is van geregistreerde sterke grondverontreiniging. De kadastrale registratie is opgenomen in bijlage 1.

2.4 Historisch kaartmateriaal

Op www.topotijdreis.nl is te zien dat de bebouwing nabij de locatie in de jaren 90 is gerealiseerd. Er zijn geen sloten binnen de locatie gedempt en er zijn geen boomgaarden of tuinbouwgebieden op of nabij de locatie aanwezig geweest. In bijlage 2 zijn enkele historische kaarten van de locatie opgenomen.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

De grondwaterstand op de locatie wordt verwacht op een diepte van circa 1,5 m-mv op basis van meerdere bodemonderzoeken die in Zoetermeer zijn uitgevoerd. De horizontale stromingsrichting van het freatisch grondwater is naar verwachting oostelijk gericht, richting het oppervlaktewater.

Opgemerkt wordt dat de grondwaterstroming sterk beïnvloed kan worden door lokale factoren zoals een drainagesysteem, een wegcunet, aanwezigheid van zandlichamen voor kabels en leidingen of funderingen en de samenstelling van de deklaag.

Op de locatie of in de directe omgeving zijn geen drainages, bemalingen of andere onttrekkingen bekend.

Voor inzicht in de opbouw van de bodem op de locatie is gebruikgemaakt van de gegevens zoals beschikbaar gesteld door TNO in het portaal van DINOloket. Het geologisch en geohydrologisch profiel voor de locatie zijn opgenomen in bijlage 2.

2.6 Bodemkwaliteitskaart

Volgens de digitale bodemkwaliteitskaart van de omgevingsdienst ODMH is de locatie gelegen in Zone 07: Recente uitbreidingen. De kwaliteit van de boven- en ondergrond is naar verwachting Landbouw/Natuur. Op basis hiervan worden geen verontreinigingen in de grond verwacht.

2.7 Asbest

Voor de bepaling of de locatie verdacht is voor verontreiniging met asbest, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat asbest grootschalig is toepast in de periode vanaf het einde van de Tweede Wereldoorlog tot circa 1995.

De bebouwing nabij de onderzoekslocatie is in 1992 gebouwd (bron: BAG-viewer, Basisregistraties Adressen en Gebouwen) en valt dus binnen de periode waarbij tijdens de bouw asbesthoudend materiaal (grootschalig) is toegepast. Het wordt derhalve mogelijk geacht dat tijdens de bouw asbesthoudend materiaal is toegepast en in de bodem terechtgekomen is.

In algemene zin wordt gesteld dat puinlagen en/of grondlagen waarin bijmenging van puin en/of ander sloopafval voorkomt worden verdacht voor aanwezigheid van, (en in potentie) verontreiniging met, asbest, tenzij de betreffende lagen zijn toegepast voordat grootschalig met asbest werd gewerkt (en dit aantoonbaar kan worden gemaakt) en/of het tegendeel is bewezen. Dit laatste is alleen mogelijk door middel van asbestonderzoek conform NEN 5707 (grond) en/of NEN 5897 (bouw- en sloopafval en recyclingsgranulaat).

2.8 Bodemloket

In het portaal van het Bodemloket is ter plaatse van de locatie één grote bodemlocatie bekend, namelijk ZH063700017/AA063700015, Rokkeveen-West. De documenten van deze locatie zijn opgevraagd bij het archief van de Omgevingsdienst Haaglanden. Er zijn twee bodemonderzoeken aangeleverd. Deze zijn echter op grote afstand van de onderzoekslocatie uitgevoerd en daarom niet relevant.

2.9 Bedrijfsactiviteiten en opslagtanks

Voor zover bekend hebben binnen de grenzen en in de directe omgeving van de locatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen opslagtanks aanwezig geweest.

2.10 Voorgaand bodemonderzoek

Er zijn geen relevante bodemonderzoeken bekend.

2.11 Objecten en obstakels

Kabels en leidingen

In het kader van de Wet informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netten (artikel 2, lid 3 onder a) is op 17 december 2019 via het Kadaster een graafmelding (met meldingsnummer: 19G666122) uitgevoerd. Er is naar aanleiding van de contour van de onderzoekslocatie geen eis voorzorgsmaatregel opgelegd.

Archeologie

Op de beleidskaart van Zoetermeer (2015) is te zien dat de onderzoekslocatie niet binnen een zone met een hoge archeologische verwachting is gelegen. In het kader van archeologie bestaan daardoor geen belemmeringen voor het uitvoeren van het veldwerk.

Niet gesprongen explosieven

Op de VEO Bommenkaart is te zien dat er twee vooronderzoeken in het kader van niet gesprongen explosieven op de locatie zijn uitgevoerd: door Saricon (projectcode: 19S070, datum onbekend) en door T&A Survey B.V. (projectcode GPR3437.1, d.d. 27 maart 2014). De rapporten zijn niet ingezien, maar aangezien er (voor zover bekend) geen vervolgonderzoek naar niet gesprongen explosieven is uitgevoerd, en er met het uitvoeren van boringen slechts een geringe grondroering optreedt, worden er in het kader van niet gesprongen explosieven geen belemmeringen voor het uitvoeren van het veldwerk verwacht.

2.12 Terreinverkenning

Op 7 januari 2020 is door ATKb een verkenning van de locatie uitgevoerd. Hierbij zijn geen aanvullende gegevens naar voren gekomen met betrekking tot potentieel bodembedreigende activiteiten. Het onverharde deel van het maaiveld is tevens visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Dit betreft geen inspectie volgens NEN 5707. Tijdens deze inspectie zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Foto's van de locatie, genomen tijdens de terreinverkenning, zijn opgenomen in bijlage 3.

2.13 Conclusies en onderzoekshypothese(n)

Op basis van de verzamelde informatie zijn in deze paragraaf de onderzoeksvragen volgens paragraaf 6.2.1 uit de NEN 5725 (voor aanleiding A) beantwoord. Een overzicht is opgenomen in onderstaande tabel. Wanneer informatie ontbreekt dan is dit toegelicht en zijn de mogelijke consequenties uiteengezet.

Tabel 2. Beantwoording onderzoeksvragen NEN 5725

Is de dimensionering (afbakening) van de locatie voldoende in beeld gebracht ?
Ja, dit is door de opdrachtgever op tekening aangegeven.
Zijn potentiële bronnen van bodemverontreiniging bekend, en zo ja, waar zijn deze gelegen en welke parameters zijn verdacht?
Nee.
Is de bodem asbestverdacht en wat is de verwachte kwaliteit van de bodem op basis van de bodemkwaliteitskaart en is sprake van een kwalitatief onderscheid tussen de boven- en ondergrond?

Er zijn geen bodemonderzoeken van de locatie bekend, waardoor het ook niet bekend is of er bodemvreemde bijmengingen in de bodem aanwezig zijn. Indien deze aanwezig zijn, is de bodem asbestverdacht. Op basis van de bodemkwaliteitskaart worden er geen verontreinigingen in de boven- en ondergrond verwacht.
Is sprake van bodemvreemde lagen en/of een opbouw van de bodem en waterhuishouding die van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van de bodem, en zo ja, waar zijn die gelegen?
Voor zover bekend niet.
Wordt de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) mogelijk beïnvloed door activiteiten/verontreiniging in de (directe) omgeving, en zo ja, waar vindt deze beïnvloeding mogelijk plaats en welke parameters zijn verdacht?
Nee.
Is binnen de locatie sprake van een (deel) van een geval van ernstige bodemverontreiniging, en zo ja, waar is deze gelegen en voor welke parameters is dit van toepassing?
Nee.
Is voldoende inzicht in de bodemkwaliteit verkregen of is bodemonderzoek noodzakelijk?
Er is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Op basis van het vooronderzoek wordt de volgende onderzoekshypothese gehanteerd:

1. *De grond en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd met de parameters uit het standaard analysepakket (NEN 5740)*

3 UITVOERING

3.1 Opzet

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de strategie voor een *verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming* (strategie VED-HE-NL). In onderstaande tabel is de specifieke onderzoeksopzet weergegeven, die voor de onderzoekslocatie is gehanteerd.

Tabel 3. Onderzoeksopzet verkennend bodemonderzoek

Oppervlakte (m ²)	Boringen (BRL SIKB 2000)			Analyses (AS SIKB 3000)	
	0,5 m in verdachte laag	én 2 m-mv	én peilbuis	grond (verdachte laag)	grondwater
Ca. 260	3 x 1,0 m-mv	1	1	2x Pakket A	1x Pakket B

Pakket A: Voorbehandeling AS 3000, droge stof, organische stof, lutum, 9 zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK[10VROM]), polychloorbifenylen (PCB's), minerale olie
Pakket B: Voorbehandeling AS3000, 9 zware metalen, aromaten (BTEXN), vluchtige chloorhoudende oplosmiddelen (VOC), minerale olie

3.2 Veldwerk

3.2.1 Uitvoering

De boorwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 7 januari 2020. De positionering van de boringen is weergegeven op de situatietekening in bijlage 3. De boorbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 4. Er zijn in totaal vijf boringen (01 t/m 05) uitgevoerd tot een maximale diepte van 3,0 m-mv, waarbij boring 04 is afgewerkt met een peilbuis. De grondwaterstand is tijdens de boorwerkzaamheden vastgesteld op een gemiddelde diepte van 1,5 m-mv.

Op 21 januari 2020 is het grondwater uit de peilbuis bemonsterd.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden hebben geen afwijkingen plaatsgevonden die een negatieve invloed kunnen hebben op het onderzoeksresultaat.

3.2.2 Resultaten

In onderstaande tabellen zijn de (schematische) bodemopbouw en kenmerken van de peilbuis en grondwatermetingen beschreven. Er zijn geen afwijkingen aan de bodemlagen aangetroffen. De maximale boordiepte bedraagt 3,0 m-mv.

Tabel 4. Bodemopbouw

Traject (m-mv)	Grondsoort	Opmerking
0 – 3,0	zand	-

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Tabel 5. Kenmerken peilbuis en grondwater

Peilbuis	Filtertraject (m-mv)	Stijghoogte (m-mv)	Zuurgraad (-)	EGV (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
04	2,00 - 3,00	1,05	7,1	1.460	14,87

Er is sprake van een verhoogde NTU wanneer de meetwaarde boven de natuurlijke waarden (0 - 10 NTU) is gelegen. Dat is nu van toepassing. De verhoging is het gevolg van een verhoogde concentratie aan emulsie en/of in suspensie zijnde vaste (grond)deeltjes. Wanneer bij een verhoogde NTU onvoorziene verontreiniging in het grondwater wordt gemeten kan dit resultaat worden geverifieerd door herbemonstering en -analyse van het grondwater. Hierbij dient een langere rusttijd

(herstel van de bodembalans) in acht te worden genomen en/of een andere bemonsteringstechniek (pompen met lager debiet van grondwater) te worden toegepast. Op basis van de behaalde analyseresultaten is er geen reden geweest om een verificatieonderzoek uit te voeren.

De overige gemeten waarden zijn niet afwijkend van de standaardwaarden.

3.3 Analyseprogramma

De grond- en grondwatermonsters zijn ter analyse aangeboden aan een RvA-geaccrediteerd laboratorium. De analyses zijn (voor zover van toepassing) uitgevoerd onder AS3000-erkenning. Het analyseprogramma is per onderdeel in deze paragraaf uitgewerkt.

3.3.1 Grond

Aangezien er geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging, zoals bodemvreemde bijmengingen, zijn aangetroffen, worden de boven- en ondergrond als even verdacht beschouwd. Van beide grondlagen is een mengmonster geanalyseerd. Het laboratoriumonderzoek naar de kwaliteit van de grond is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 6. Analyseprogramma grond

Monster-code	Traject (m-mv)	Deelmonsters (m-mv)	Analysepakket (AS 3000)	Grondsoort	Motivatie
MM01	0,00 - 0,50	01 (0,05 - 0,40) 02 (0,05 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50)	Pakket A	zand	Bovengrond
MM02	0,50 - 1,50	01 (0,50 - 1,00) 02 (1,00 - 1,50) 03 (0,50 - 1,00) 04 (1,20 - 1,50)	Pakket A	zand	Ondergrond

Pakket A: Standaardpakket grond (NEN 5740): lutum, droge en organische stof, zware metalen, PAK, PCB en minerale olie

3.3.2 Grondwater

Het laboratoriumonderzoek naar de kwaliteit van het grondwater is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 7. Analyseprogramma grondwater

Monster-code	Peilbuis	Filtertraject (m-mv)	Stijghoogte (m-mv)	Analysepakket (AS 3000)	Motivatie
04-1-1	04	2,00 - 3,00	1,05	Pakket B	Algemene grondwaterkwaliteit

Pakket B: Standaardpakket grondwater (NEN 5740): zware metalen, BTEXN, VOCl en minerale olie

3.4 Analyseresultaten

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 5. In hoofdstuk 4 worden de resultaten geïnterpreteerd.

4 TOETSING EN INTERPRETATIE

4.1 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn getoetst aan de normwaarden uit de Circulaire bodemsanering (streef- en interventiewaarden) en de Regeling bodemkwaliteit (achtergrondwaarden). Voor de toetsing is gebruikgemaakt van de Bodem Toets en Validatieservice (BoToVa). BoToVa is een instrument dat het toetsen aan bodemnormen uniformeert. Scope is de toetsing aan normen voor land- en waterbodembodem, grond en baggerspecie, grondwater en bouwstoffen uit het Besluit bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering.

Voor grond is de toetsing aan de achtergrond- (AW) en interventiewaarden (I) uitgevoerd door de vastgestelde gehalten om te rekenen naar standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum) en vervolgens te toetsen aan de normwaarden voor standaardbodem. Voor de berekening van de locatie specifieke gehalten (bij standaard bodem) is gebruikgemaakt van de door het laboratorium vastgestelde percentages aan lutum en organische stof. Voor grondwaterconcentraties vindt geen correctie plaats en wordt direct getoetst aan de streef- (S) en interventiewaarden (I).

Naast toetsing aan de normwaarden wordt de 'bodemindex' per parameter berekend. Deze index geeft de mate van overschrijding van de referentiewaarden weer en wordt als volgt berekend: $Bodemindex = (BoToVa\text{-gecorrigeerd resultaat} - AW \text{ of } S) / (I - AW \text{ of } S)$. De index geeft inzicht in de mate van overschrijding van de normwaarden.

De beschrijving van een verontreiniging in relatie tot het vastgestelde gehalte (grond) of de vastgestelde concentratie (grondwater) en de hiervoor berekende bodemindex (BoToVa) is in onderstaande tabel uiteengezet.

Tabel 8. Toetsingskader

Vastgestelde waarde in relatie tot normwaarden		Bodemindex	Beschrijving van verontreiniging
Grond	Grondwater		
$\leq AW$	$\leq S$	≤ 0	Geen
$> AW$ en $\leq I$	$> S$ en $\leq I$	> 0 en $\leq 0,5$	Licht
$> AW$ en $\leq I$	$> S$ en $\leq I$	$> 0,5$ en ≤ 1	Matig
$> I$	$> I$	> 1	Sterk

Hierbij wordt opgemerkt dat matige verontreiniging (bodemindex: $> 0,5$ en ≤ 1) geen wettelijke grondslag heeft, maar overschrijding van deze waarde wel aanleiding vormt voor de afweging of nader onderzoek noodzakelijk is. Uitvoering van nader onderzoek is onder andere afhankelijk van de locatie specifieke omstandigheden (aard, mate en verdeling van verontreiniging), de bekende achtergrondkwaliteit (bodemkwaliteitskaart) en onderzoeksdoelstelling en specifieke eisen vanuit de bevoegde instantie (in het kader van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit).

4.2 Toetsingsresultaat en interpretatie

4.2.1 Grond

In Tabel 9 zijn de relevante toetsingsresultaten voor grond weergegeven. Voor een volledig overzicht van de resultaten van alle geanalyseerde parameters wordt verwezen naar het toetsingsoverzicht in bijlage 6.

Tabel 9. Toetsingsresultaat grond

Monstercode	Traject (m-mv)	Deelmonsters (m-mv)	Bodem-type	Motivatie	Toetsingsresultaat	
					>AW (+index)	>I(+index)
MM01	0,00 - 0,50	01 (0,05 - 0,40) 02 (0,05 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50)	zand	Bovengrond	Nikkel (0,02)	-
MM02	0,50 - 1,50	01 (0,50 - 1,00) 02 (1,00 - 1,50) 03 (0,50 - 1,00) 04 (1,20 - 1,50)	zand	Ondergrond	-	-

De bovengrond is licht verontreinigd met nikkel. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde gehalten gemeten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

4.2.2 Grondwater

In onderstaande tabel zijn de relevante toetsingsresultaten voor grondwater weergegeven. Voor een volledig overzicht van alle geanalyseerde parameters wordt verwezen naar bijlage 6.

Tabel 10. Toetsingsresultaat grondwater

Monstercode	Peilbuis	Filtertraject (m-mv)	Stijghoogte (m-mv)	Motivatie	Toetsingsresultaat	
					>S (+index)	>I (+index)
04-1-1	04	2,00 - 3,00	1,05	Algemene grondwaterkwaliteit	Barium (0,05)	-

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Barium is waarschijnlijk van nature in een verhoogde concentratie aanwezig.

5 CONCLUSIES

- De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit zand. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 1,1 m-mv. In de bodem zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is geen (bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld. In het kader van de voorgenomen bouwwerkzaamheden wordt asbestonderzoek daarom niet noodzakelijk geacht. Indien het gewenst is de aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen, is een onderzoek conform de NEN 5707 noodzakelijk.
- De grond is ten hoogste licht verontreinigd met nikkel.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- De gehanteerde onderzoekshypothese *“De grond en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd met de parameters uit het standaard analysepakket (NEN 5740)”* is bevestigd.
- Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor de voorgenomen uitbreidingswerkzaamheden van de bebouwing. De bevoegde instantie in deze is de Omgevingsdienst Haaglanden.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor vrijkomende grond alleen indicatief een uitspraak worden gedaan over de toepassingsmogelijkheden. Het is niet uit te sluiten dat door het bevoegde gezag aanvullende eisen worden gesteld, bijvoorbeeld het verrichten van een partijkering conform de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit.

6 KWALITEITSBORGING

De werkzaamheden zijn uitgevoerd door ATKB (tenzij anders vermeld). ATKB is geen eigenaar van de onderzochte locatie en is onafhankelijk van de opdrachtgever, locatiegebruiker en -eigenaar.

De veldwerkzaamheden onder certificaat zijn conform de Kwalibo-regeling uitgevoerd onder het procescertificaat van ATKB voor de BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek), Protocol 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen) en Protocol 2002 (Het nemen van grondwatermonsters).

Het veldwerk onder certificaat is uitgevoerd door:

- De heer L. Ernest (Protocol 2001; ervaren veldwerker);
- De heer G. de Feijter (Protocol 2002; ervaren veldwerker).

De BRL-certificaten van ATKB zijn in te zien via <http://www.at-kb.nl/nl/over-ons/kwaliteit>.

De analyses zijn uitgevoerd door een RvA-geaccrediteerd laboratorium.

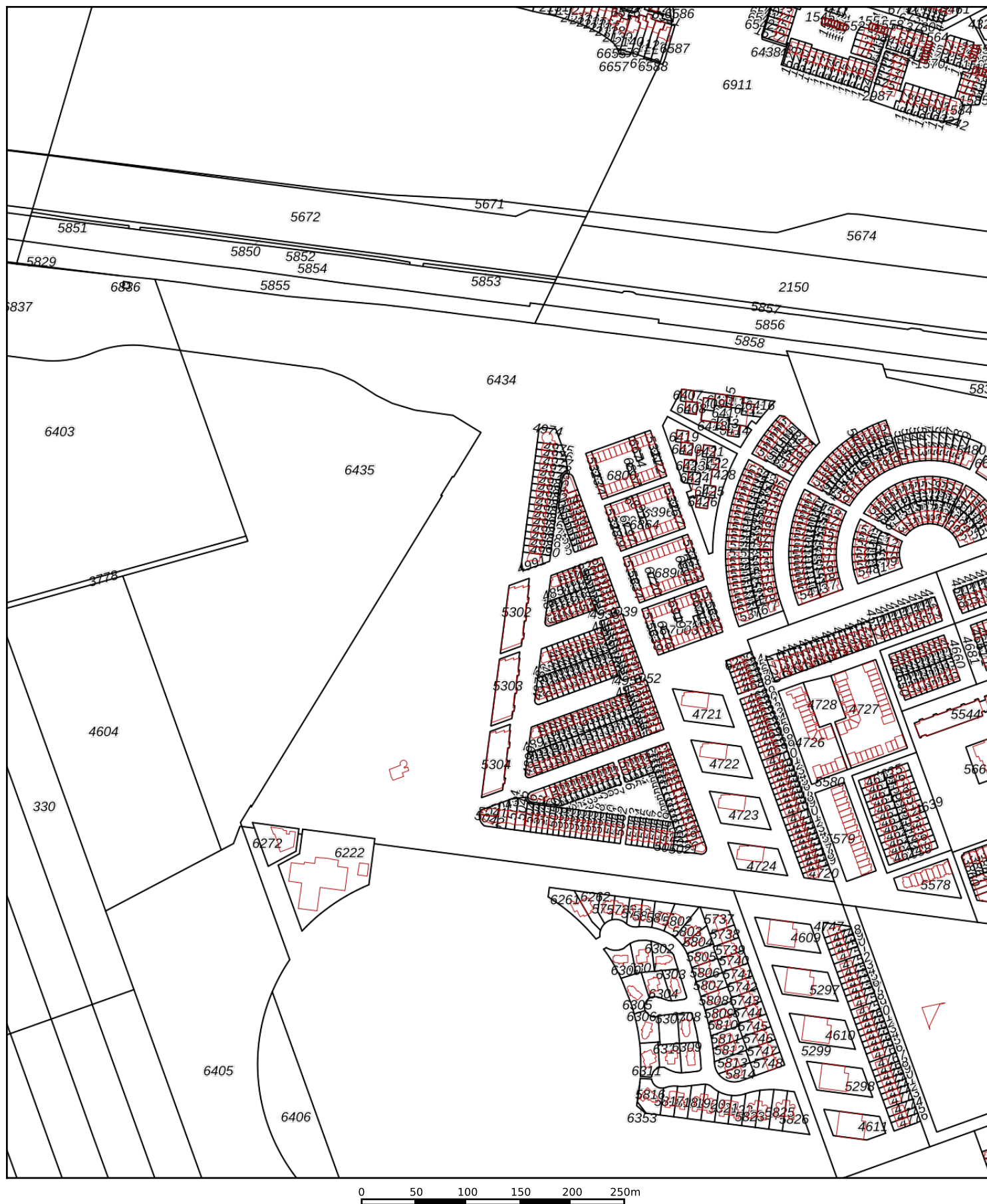
ATKB is in het bezit van een kwaliteitssysteem volgens NEN-EN-ISO9001:2015 en een veiligheidsmanagementsysteem conform VCA**. Tevens is ATKB lid van het Netwerk Groene Bureau's (NGB) en de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB).

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht, door het steekproefsgewijs bemonsteren van bodemlagen, volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Hoewel ATKB de grootste zorgvuldigheid betracht bij het uitvoeren van bodemonderzoek is het, juist door deze steekproefsgewijze bemonstering, mogelijk dat plaatselijk afwijkingen in de samenstelling van de bodem aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. ATKB aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

In dit kader wordt tevens opgemerkt dat ATKB niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van door derden verstrekte informatie en van eventueel door derden uitgevoerd (voor)onderzoek. Hierbij wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van bodemkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek. Naarmate er een langere tijd is verstreken na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

BIJLAGE 1





Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zoetermeer E 6434](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025130643470000

Locatie Kurkhout 100

2719 JZ Zoetermeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 152.061 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91357 - 451495

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Zoetermeer E 5732](#)

[Zoetermeer E 6429](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 40757/27 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 03-03-2006 om 09:00

[Hyp4 9374/15 's-Gravenhage](#)

[Hyp4 9317/28 's-Gravenhage](#)

[Hyp4 9134/47 's-Gravenhage](#)

[Hyp4 7929/67 's-Gravenhage](#)

[Hyp4 7451/26 's-Gravenhage](#)

[Hyp4 7420/21 's-Gravenhage](#)

84 ZTM00/9765 GVH

Naam gerechtigde [Gemeente Zoetermeer](#)

Adres Stadhuisplein 1

2711 EC ZOETERMEER



BETREFT

Zoetermeer E 6434

UW REFERENTIE

20191025

GELEVERD OP

06-02-2020 - 18:20

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11054009885

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-02-2020 - 14:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-02-2020 - 14:22

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

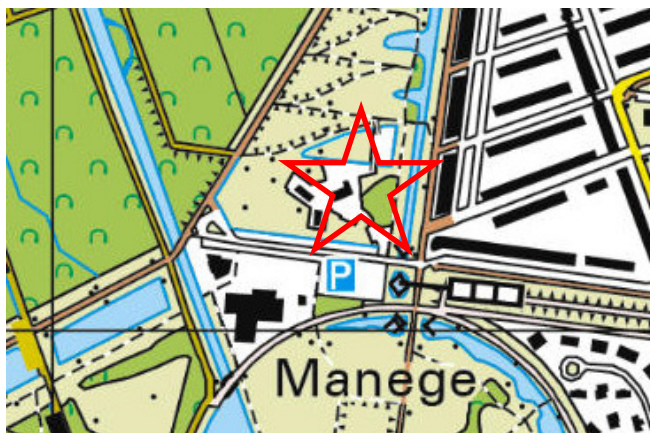
KvK-nummer [27376002](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

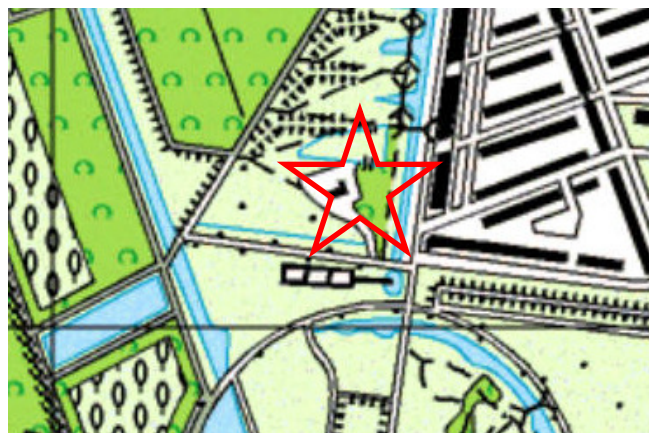
BIJLAGE 2



HISTORISCH KAARTMATERIAAL



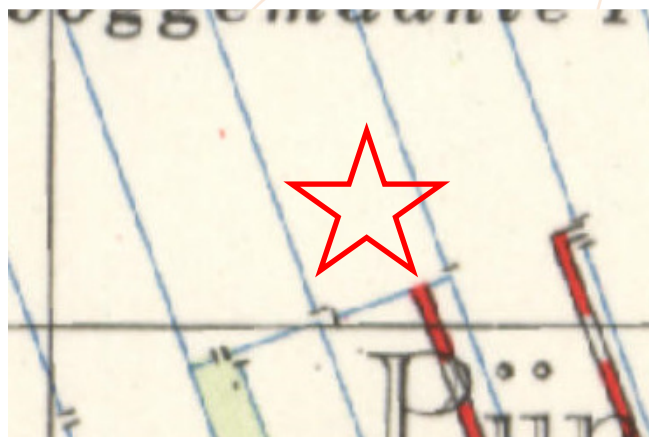
2018



2000



1980



1960



1940



1920

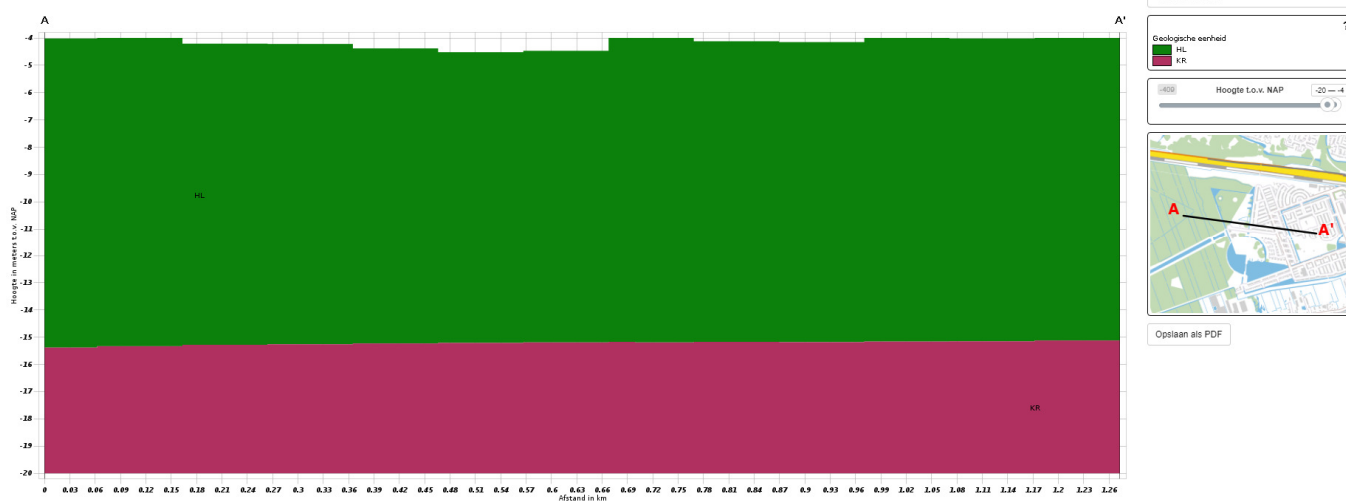
Bodemopbouw en geohydrologie

Voor inzicht in de bodemopbouw (geologie en geohydrologie) op de onderzoekslocatie is het digitale kaartmateriaal, zoals beschikbaar gesteld door TNO op de website van DINOloket, ingezien. DINO-systeem is de centrale opslagplaats voor geowetenschappelijke gegevens over de opbouw van de ondergrond van Nederland.

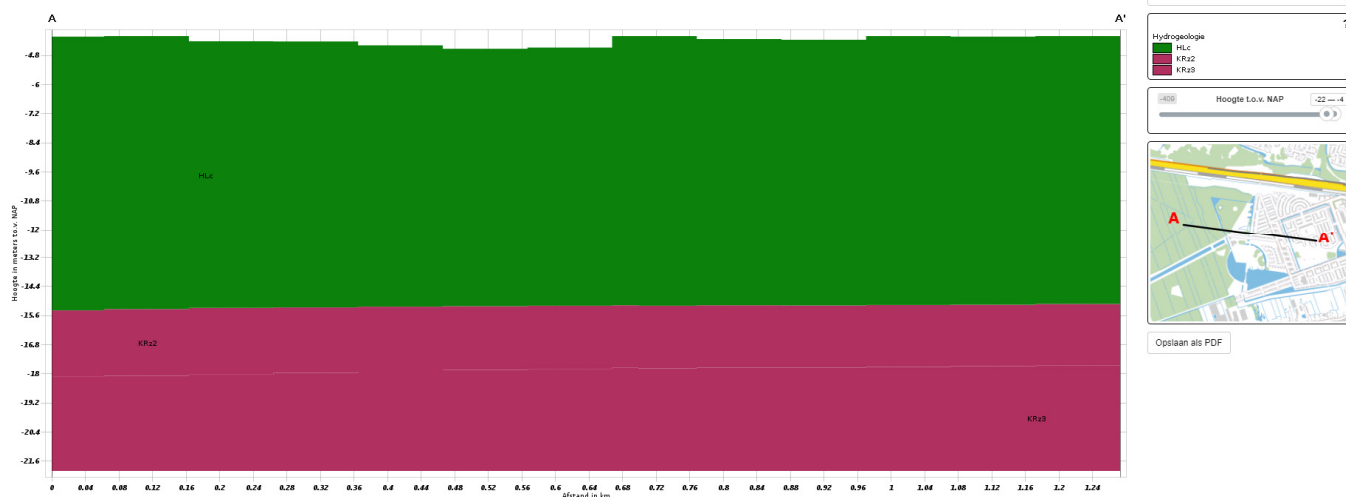
In Figuur 1 is het schematisch model van de geologie ter plaatse van de onderzoekslocatie opgenomen. In Figuur 2 is het schematisch geohydrologisch model opgenomen. Voor de doorsneden van beide modellen is gebruikgemaakt van de volgende vaste punten:

1. Km 0 → X: 90737 / Y: 451211;
2. Km 1,3 → X: 91911 / Y: 451038.

Verticale Doorsnede BRO DGM v2.2



Verticale Doorsnede BRO REGIS II v2.2



Overzichtstabel geologische eenheden

Chrono-stratigrafie		Lithostratigrafische eenheden op formatieniveau						
		Mariene	Oostelijke rivieren	Rijn	Maas	Belgische rivieren	Glaciaal	Overig
Kwartair	Holoceen	Formatie van Naaldwijk		Formatie van Echterneld		Kreekrak Formatie		Formatie van Nieuwkoop
	Pleistocene	Eem Formatie		Formatie van Kreftenheye		Formatie van Koewacht	Formatie van Drenthe	Woudenberg
				Formatie van Urk			Formatie van Peelo	Formatie van Drachten
			Formatie van Appelscha	Formatie van Sterksel	Formatie van Beegden			Formatie van Baxtel
Neogeen	Pliocene	Formatie van Maassluis	Formatie van Peize	Formatie van Waalre		Formatie van Stramproy		Formatie van Heijenrath
		Formatie van Oosterhout		Kiezeloöliet Formatie				Formatie van Holset
	Mioceen	Formatie van Breda		Formatie van Inden				Formatie van Ville
	Oligoceen	Fm. v. Veldhoven						
Paleogeen	Eocene	Rupel Formatie						
		Fm. v. Tongeren						
	Paleoceen	Formatie van Dongen						
		Formatie van Landen						

Legenda met afkortingen van de geologische eenheden

Mariene afzettingen

Deze lithostratigrafische eenheden zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit zeeafzettingen en kustnabije afzettingen. De sedimenten zijn gevormd in een ondiepe Noordzee bij een overwegend dalende bodem. De eenheden omvatten ook de met mariene condities geassocieerde strand-, duin- en kustafzettingen.

Model eenheid	Naam hydrogeologische eenheid
HL	Holocene afzettingen
NA	Formatie van Naaldwijk
EE	Eem Formatie
MS	Formatie van Maassluis
OO	Formatie van Oosterhout
BR	Formatie van Breda
VE	Formatie van Veldhoven
RU	Rupel Formatie
TO	Formatie van Tongeren
DO	Formatie van Dongen
LA	Formatie van Landen

Glaciale afzettingen

Deze lithostratigrafische eenheden zijn opgebouwd uit afzettingen die in samenhang met landijsbedekking zijn gevormd.

Model eenheid	Naam hydrogeologische eenheid
DR	Formatie van Drenthe
PE	Formatie van Peelo

Fluviatiele afzettingen

Deze lithostratigrafische eenheden zijn opgebouwd uit rivierafzettingen die zijn aangevoerd door een viertal belangrijke riviersystemen en hun voorlopers: de oostelijke rivieren (inclusief Eridanos), de Rijn, de Maas en de Belgische rivieren.

Model eenheid	Naam hydrogeologische eenheid
AP	Formatie van Appelscha
PZ	Formatie van Peize
EC	Formatie van Echterneld
KR	Formatie van Kreftenheye
UR	Formatie van Urk
ST	Formatie van Sterksel
WA	Formatie van Waalre
KI	Kiezeloöliet Formatie
IE	Formatie van Inden
BE	Formatie van Beegden
KK	Kreekrak Formatie
KW	Formatie van Koewacht
SY	Formatie van Stramproy

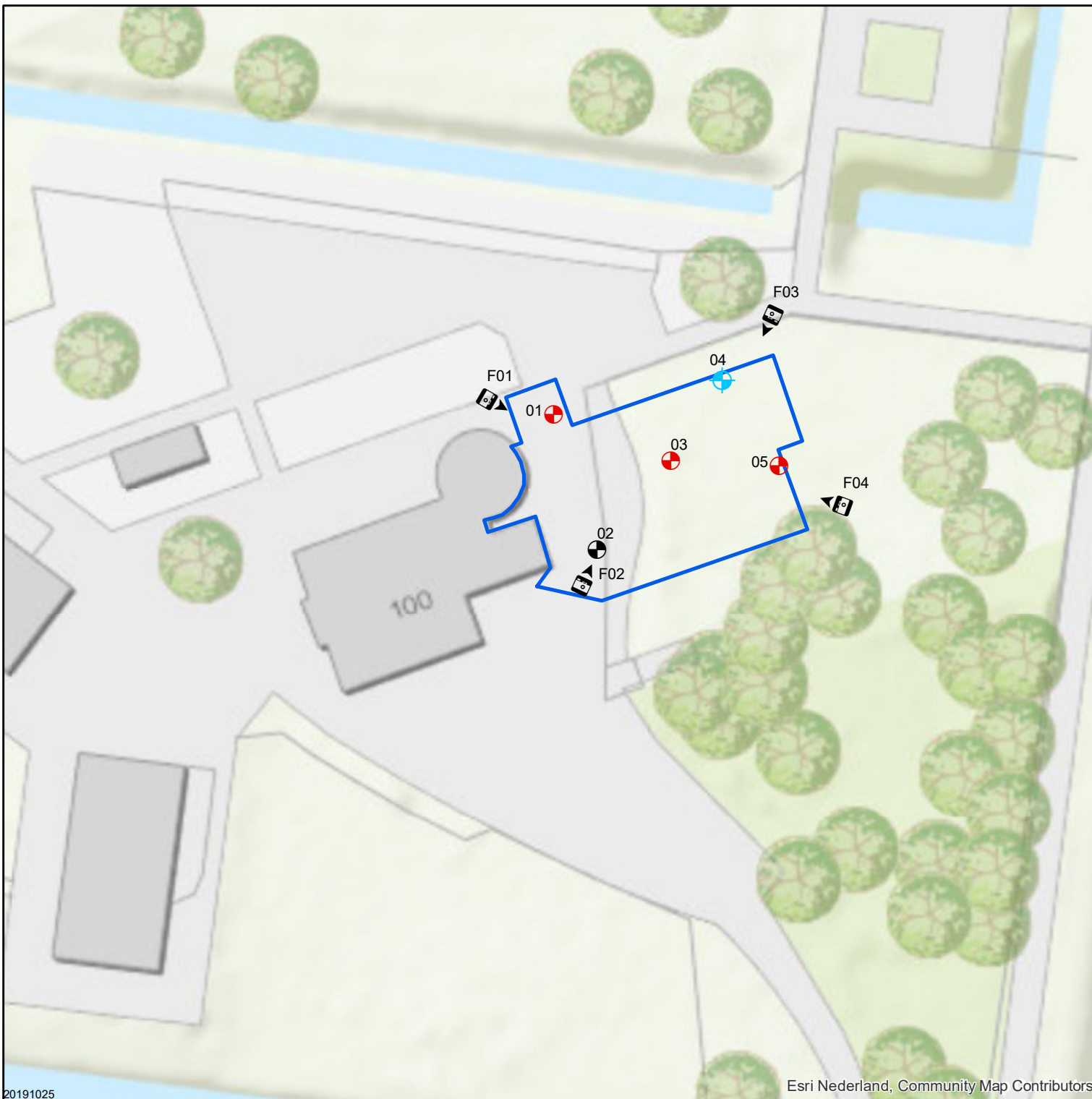
Overige afzettingen

Deze lithostratigrafische eenheden bestaan onder meer uit door de wind aangevoerd sediment en veen- en bruinkoolvoorkomens. Tevens omvatten deze eenheden de afzettingen van kleinschalige rivier- en beeksystemen.

Model eenheid	Naam hydrogeologische eenheid
NI	Formatie van Nieuwkoop
BX	Formatie van Baxtel
WB	Formatie van Woudenberg
DN	Formatie van Drachten
HS	Formatie van Holset
HT	Formatie van Heijenrath
VI	Formatie van Ville

BIJLAGE 3





Bijlage: Situatiekening

Verkennd bodemonderzoek
Kurkhout 100 in Zoetermeer



Legenda

-  boring tot 1,0 m-mv  locatiegrens
-  boring tot 2,0 m-mv  fotostandpunt
-  peilbuis (NEN)

0 2 4 8 12 16 20

Coördinatenstelsel: RD New
Units: Meter



Datum: 14 januari 2020
Projectnummer: 20191025
Opdrachtgever: Mees Ruimte & Milieu
Tekeningnummer: Tek01
papierformaat: A4
Tekenaar: AG
Schaal: 1:400

telefoon: 088-1153200
Email: info@atk-kb.nl
KVK: 27177140



LOCATIEFOTO'S



Foto 1



Foto 2



Foto 3



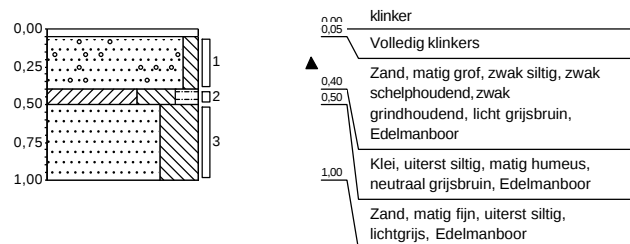
Foto 4

BIJLAGE 4



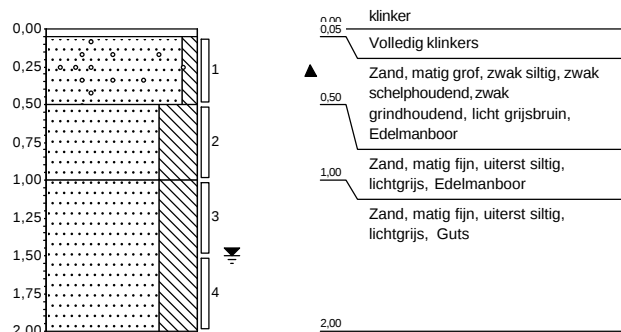
Boring: 01

X: 91269,90
Y: 451134,20
Datum: 7-1-2020
Boormeester: LucErnest



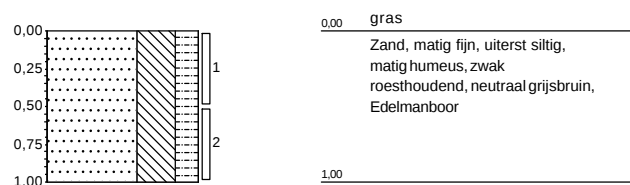
Boring: 02

X: 91272,30
Y: 451124,30
Datum: 7-1-2020
Boormeester: LucErnest



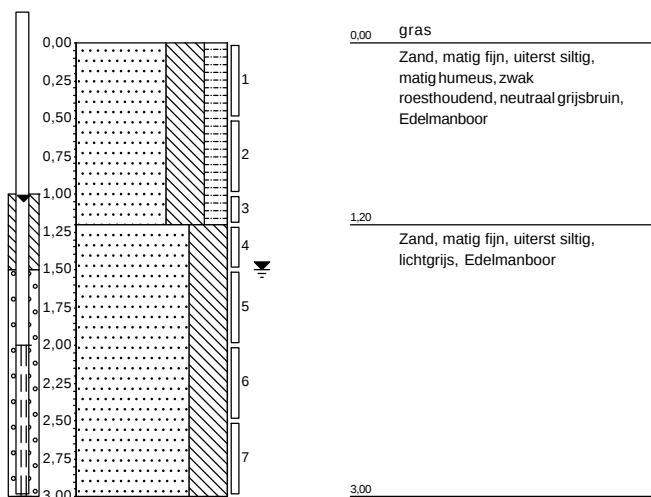
Boring: 03

X: 91276,82
Y: 451130,20
Datum: 7-1-2020
Boormeester: LucErnest



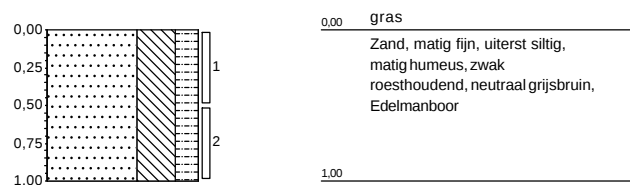
Boring: 04

X: 91281,44
Y: 451137,20
Datum: 7-1-2020
Boormeester: LucErnest



Boring: 05

X: 91283,47
Y: 451129,20
Datum: 7-1-2020
Boormeester: LucErnest



Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

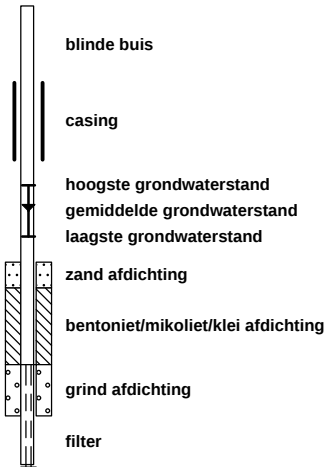
zand

	Zand, kleiïg
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiïg
	Veen, sterk kleiïg
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster
	volumering

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
	water

BIJLAGE 5



ATKB
T.a.v. Bianca van den Heuvel
Prins Bernhardlaan 147
3241 TA MIDDELHARNIS

Analyscertificaat

Datum: 09-Jan-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020001393/1
Uw project/verslagnummer	20191025
Uw projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Kurkhout 100 te Zoeterme
Uw ordernummer	G. van Bergeijk
Monster(s) ontvangen	07-Jan-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20191025	Certificaatnummer/Versie	2020001393/1
Uw projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Kurkhout 10	Startdatum	07-Jan-2020
Uw ordernummer	G. van Bergeijk	Rapportagedatum	09-Jan-2020/12:54
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	83.6	78.9
S Organische stof	% (m/m) ds	1.9	1.6
Gloeirest	% (m/m) ds	97.7	97.8
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.7	7.3
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	3.8	4.6
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	15	8.8
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	25	21
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM01 01 (5-40) 02 (5-50) 04 (0-50) 05 (0-50)	07-Jan-2020 00:00	11132430
2	MM02 01 (50-100) 02 (100-150) 03 (50-100) 04 (120-150)	07-Jan-2020 00:00	11132431

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20191025	Certificaatnummer/Versie	2020001393/1
Uw projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Kurkhout 10	Startdatum	07-Jan-2020
Uw ordernummer	G. van Bergeijk	Rapportagedatum	09-Jan-2020/12:54
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM01 01 (5-40) 02 (5-50) 04 (0-50) 05 (0-50)	07-Jan-2020 00:00	11132430
2	MM02 01 (50-100) 02 (100-150) 03 (50-100) 04 (120-150)	07-Jan-2020 00:00	11132431

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr.coörd.



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020001393/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11132430	01	1	5	40	0537742082	MM01 01 (5-40) 02 (5-50) 04 (0
11132430	02	1	5	50	0537742076	MM01 01 (5-40) 02 (5-50) 04 (0
11132430	05	1	0	50	0537742070	MM01 01 (5-40) 02 (5-50) 04 (0
11132430	04	1	0	50	0537963359	MM01 01 (5-40) 02 (5-50) 04 (0
11132431	01	3	50	100	0537742075	MM02 01 (50-100) 02 (100-150)
11132431	02	3	100	150	0537742107	MM02 01 (50-100) 02 (100-150)
11132431	03	2	50	100	0537742073	MM02 01 (50-100) 02 (100-150)
11132431	04	4	120	150	0537742101	MM02 01 (50-100) 02 (100-150)

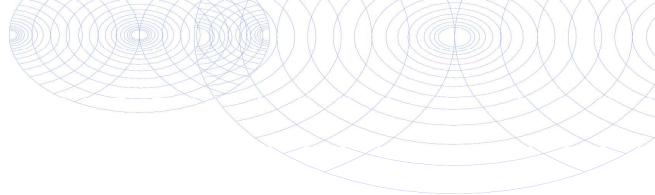
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020001393/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020001393/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en gw. NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK (10) (VR0M)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.

ATKB
T.a.v. Bianca van den Heuvel
Prins Bernhardlaan 147
3241 TA MIDDELHARNIS

Analysecertificaat

Datum: 24-Jan-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020009193/1
Uw project/verslagnummer	20191025
Uw projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Kurkhout 100 te Zoeterme
Uw ordernummer	G. van Bergeijk
Monster(s) ontvangen	21-Jan-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20191025	Certificaatnummer/Versie	202009193/1
Uw projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Kurkhout 10	Startdatum	21-Jan-2020
Uw ordernummer	G. van Bergeijk	Rapportagedatum	24-Jan-2020/12:30
Monsternemer	Gilian de Feijter	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	79
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	<2.0
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	34
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	0.27
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
Nr. Monsteromschrijving		
1 04-1-1 04 (200-300)	Datum monstername	Monster nr.
	21-Jan-2020 00:00	11156663

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20191025	Certificaatnummer/Versie	2020009193/1
Uw projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Kurkhout 10	Startdatum	21-Jan-2020
Uw ordernummer	G. van Bergeijk	Rapportagedatum	24-Jan-2020/12:30
Monsternemer	Gilian de Feijter	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Monsteromschrijving
1 04-1-1 04 (200-300)

Datum monstername 21-Jan-2020 00:00
Monster nr. 11156663

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL22A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020009193/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11156663	04	1	200	300	0685079469	04-1-1 04 (200-300)
11156663	04	2	200	300	0685079456	04-1-1 04 (200-300)
11156663	04	3	200	300	0805079283	04-1-1 04 (200-300)

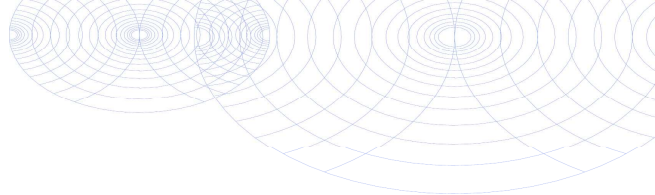
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020009193/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020009193/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Metalen			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.

BIJLAGE 6



BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 20191025
 Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Kurkhout 100 te Zoetermeer
 Ordernummer G. van Bergeijk
 Datum monsternamen 07-01-2020
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2020001393
 Startdatum 07-01-2020
 Rapportagedatum 09-01-2020

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		4,7						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	83,6	83,6					
Organische stof	% (m/m) ds	1,9	1,9					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4,7	4,7					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	40,56		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2314	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3,8	10,31	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,625	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0481	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	15	35,71	*	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,49	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	25	52,16	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)perylene	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda								
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. Analytico-nr Monster
 1 11132430 MM01 01 (5-40) 02 (5-50) 04 (0-50) 05 (0-50)

Eindoordeel: Groter dan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 20191025
 Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Kurkhout 100 te Zoetermeer
 Ordernummer G. van Bergeijk
 Datum monsternamen 07-01-2020
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2020001393
 Startdatum 07-01-2020
 Rapportagedatum 09-01-2020

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		7,3						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	78,9	78,9					
Organische stof	% (m/m) ds	1,6	1,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	97,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	7,3	7,3					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	32,63		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2229	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	4,6	10,24		3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,122	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0463	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8,8	17,8	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,03	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	21	39,25	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 2 11132431 MM02 01 (50-100) 02 (100-150) 03 (50-100) 04 (120-150)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer 20191025
 Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Kurkhout 100 te Zoetermeer
 Ordernummer G. van Bergeijk
 Datum monstername 21-01-2020
 Monstername Gilian de Feijter
 Certificaatnummer 2020009193
 Startdatum 21-01-2020
 Rapportagedatum 24-01-2020

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	79	79	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<3,0	2,1	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	34	34	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	0,27	0,27	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	-	-	-	-	-	-
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
CKW (som)	µg/L	<1,6	-	-	-	-	-	-
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5	-	-	-	-	-
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L	-	0,9	Geen oordeel mogelijk	-	-	-	-

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 11156663 04-1-1 04 (200-300)

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
 * groter dan Streefwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 S Streefwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Bijlage

5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. (Mees
Ruimte en Milieu, augustus 2020)

Aanmeldnotitie

Aan : College van B&W van de gemeente Zoetermeer
Van : Koen van Duijn (Mees Ruimte & Milieu)
Betreft : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de uitbreiding en herontwikkeling Balijhoeve
Datum : 6 augustus 2020

Inleiding

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Zoetermeer dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of voor de voorgenomen ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r. beoordeling gerechtvaardigd is of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Projectplan

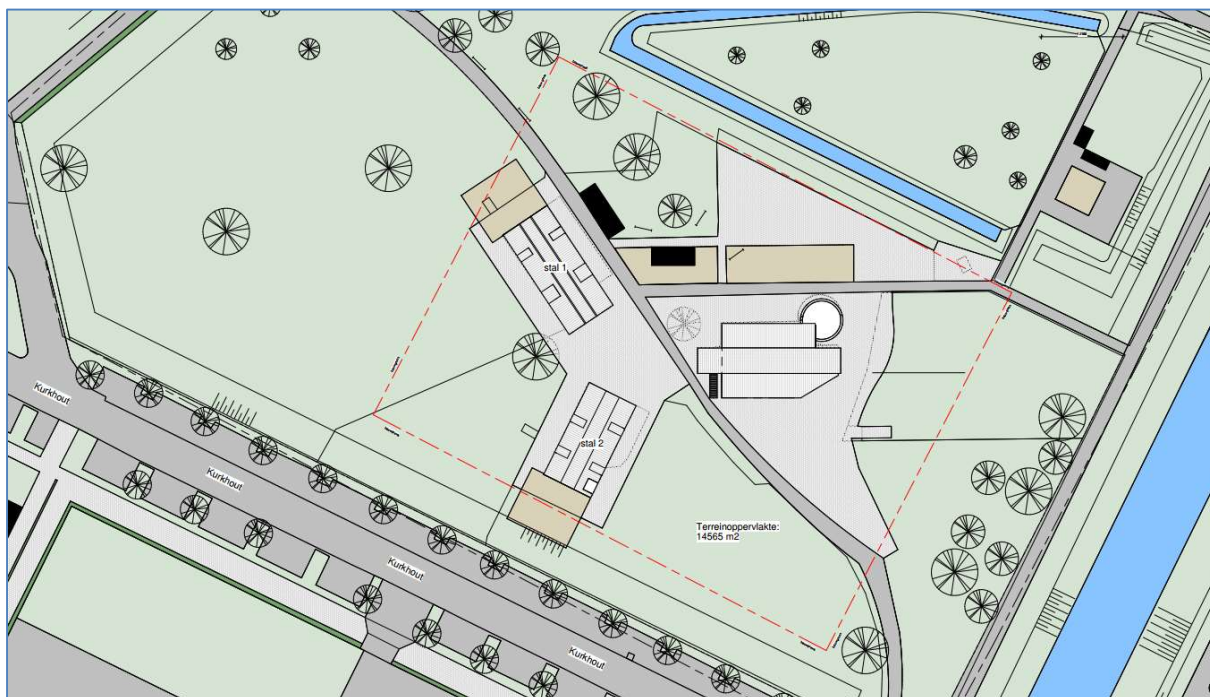
Het doel is om hoofdgebouw en één romneyloods bij stadsboerderij Balijhoeve uit te breiden. Daarnaast zal de kinderboerderij ook gebruikt worden als bijeenkomstruimte met een horecavoorziening. Aan de bestaande romneyloods (stal 1) komt een uitbreiding van 25 m² erbij. Daarnaast wordt er een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd.

Het huidige hoofdgebouw is vanwege de gedateerdheid van voorzieningen aan een stevige opknapbeurt toe, maar qua constructie goed. Het huidige nuttig vloeroppervlak kan zonder grootschalige ingrepen naar ca. 434 m² worden vergroot.

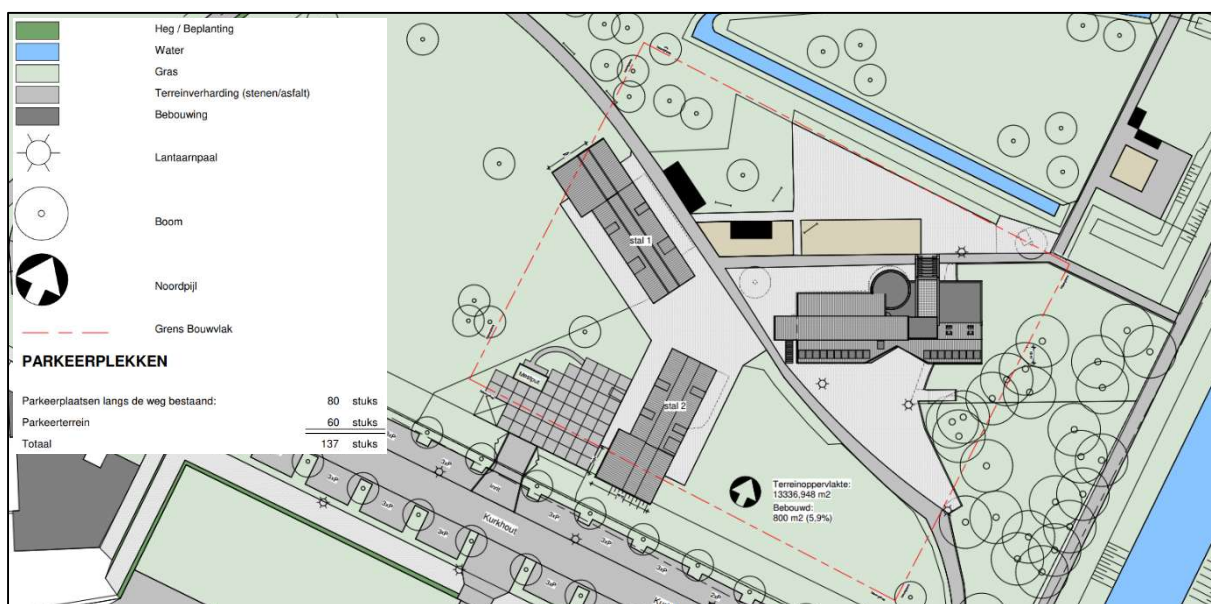
Tabel 1. Omvang uitbreiding van de bestaande bebouwing.

Oppervlakte	BVO bestaand	BVO nieuw	BVO totaal
Hoofdgebouw	294	140	434
Stal 1	128	25	153
Stal 2	119	-	119
Totaal BVO	541	165	706

Figuur 1. Huidige situatie (bron: Gemeente Zoetermeer Vastgoedbedrijf)



Figuur 2. Toekomstige situatie (bron: Gemeente Zoetermeer Vastgoedbedrijf)



Relatie met projectplan

Voorgenomen ontwikkeling omvat de herontwikkeling van de Balijhoeve. De herontwikkeling van de Balijhoeve wordt gezien de aard en omvang niet aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject zoals vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Echter, in het kader van goede ruimtelijke ordening is deze beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

De benodigde diepgang van een vormvrije m.e.r. beoordeling hangt af van:

- de aard van de voorgenomen activiteit;
- de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gelegen;
- de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
- mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Het milieubelang wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in de het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen. Geconcludeerd wordt dat er geen significante nadelige effecten zijn te verwachten. Onderstaand worden de onderdelen nader toegelicht.

1. Kenmerken van de projecten

De plannen voor de uitbreiding van de stadsboerderij en toevoeging van de nieuwe functies horeca / bijeenkomstruimte (milieucategorie 1) zijn in samenspraak met een wijkorganisatie opgesteld. De toevoeging van verharding op maaiveld zal bestaan uit 165m² aan gebouwen en bouwwerken en circa 100m² aan verharding bedragen.

Naast de reeds bestaande educatieve functie met betrekking tot natuur, zal bij de stadsboerderij meer nadruk komen op de functies recreatie en sociale ontmoeting. Daarnaast vind er ook renovatie plaats waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zal verbeteren.

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie is gelegen aan het Kurkhout 100 te Zoetermeer. De projectlocatie maakt onderdeel uit van een groter perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer 6434. Ten noorden van de projectlocatie is, gescheiden door een gebied met groen, de Rijksweg A12 gelegen. Ten oosten ligt de wijk Rokkeveen. In het zuiden zijn een manege, restaurant en de Floraplas gelegen. Ten westen van de projectlocatie ligt het Balijbos. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Meijndel & Berkheide op 11,2 kilometer afstand. Natura 2000-gebied 'De Wilck, niet stikstof gevoelig, ligt op circa 9,3 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde stuk natuur dat onderdeel is van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op circa 4,2 kilometer afstand.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op het aspect ecologie. Dit blijkt uit overleg met de stadsecoloog, de heer H. Baas van de gemeente Zoetermeer naar aanleiding van de resultaten van de ecologische quickscan, uitgevoerd door ATKb en de nadere beschouwing van het aspect ecologie die wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning voor 'afwijken bestemmingsplan'.

Door de uitbreiding van de stadsboerderij met een bijeenkomstruimte en een horecavoorziening kan verstoring door geluid en verkeersbewegingen optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal. De te verwachten effecten hangen samen met stemgeluid en toename van verkeersbewegingen

De beperkte toename van verhard oppervlak heeft geen significant negatief effect op de waterhuishouding. Op basis van de doorlopen watertoets komt het hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard tot die conclusie.

Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen (circa 70 meter), de ligging van de locatie aan de hoofdstructuur van Zoetermeer, zijn er geen effecten aan de orde die een MER rechtvaardigen. Bij de

toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten in de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op het milieu en de omgeving.

Verzoek

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen m.e.r.-beoordeling nodig is.