

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Leidsewallen 36 te Zoetermeer
STATUS	3.0
PROJECTNUMMER	18172
DATUM	30 september 2022
AUTEUR	T.J. de Baare BSc LL.B
CONTROLE	ing. B.M. van den Haak



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	4
1.1 Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Projectplan	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan “Stadscentrum/Dorpsstraat”	7
3. Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.2.1 Conclusie	11
3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling	11
3.1.3.2 Conclusie	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	12
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	16
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021	18
3.3.2 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Stadsvisie 2030	19
3.4.2 Woonvisie Zoetermeer (2015)	20
3.4.3 Visie binnenstad	20
3.4.4 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2019)	21
3.4.5 De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer (2003)	21
3.4.6 Welstand	21
3.4.7 Programma Duurzaam Zoetermeer 2020	22
4. Ruimtelijke aspecten	23
4.1 Behoeft	23
4.2 Stedenbouw	23
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	24
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.5 Waterhuishoudkundige situatie	30
5. Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.1 Bedrijven en milieuzonering	32
5.2 Externe veiligheid	33
5.3 Bodem (milieukundig)	34
5.4 Geluid	35
5.5 Luchtkwaliteit	36
5.6 Ecologie	37
5.7 Mer-beoordeling	40
6. Beschrijving economische uitvoerbaarheid	40

Bijlage

1. Inleiding

In opdracht van W.A. Waaijer BV heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste woningbouwontwikkeling ter plaatse van de Leidsewallen 36 te Zoetermeer. Op de begane grond worden twee appartementen gerealiseerd van circa 50 m². Tevens wordt op de begane grond inpandig voorzien in de realisatie van 15 autoparkeerplaatsen. Eén autoparkeerplaats wordt buiten op eigen terrein gerealiseerd, waarmee in totaal 16 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt voor ieder appartementen een berging op de begane grond gerealiseerd. Op de eerste verdieping wordt voorzien in de realisatie van vier appartementen van respectievelijk 78 en 79 m² en op de tweede verdieping twee appartementen van respectievelijk 145 m² en 148 m².

De beoogde woonfunctie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd.

1.1 Leeswijzer

Voorliggende rapportage is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- hoofdstuk 2 betreft de planbeschrijving;
- hoofdstuk 3 betreft het ruimtelijk beleid;
- hoofdstuk 4 betreft de ruimtelijke aspecten;
- hoofdstuk 5 betreft de milieu- en omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 6 betreft de beschrijving van de economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 7 betreft de conclusie.

2. Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Leidsewallen 36 te Zoetermeer. Kadastraal is de projectlocatie bekend onder nummer 3587 sectie C van de kadastrale gemeente Zoetermeer. Het pand is in gebruik geweest als restaurant. Ten noorden van de projectlocatie zijn woningen gelegen. Achter deze woningen (ten westen) bevindt zich een parkeerplaats. Op circa 40 meter aan de westelijke zijde van de projectlocatie ligt de H. Nicolaas kerk. Het dorpse karakter is ondanks allerlei recente ingrepen nog steeds goed herkenbaar. Het historische gebied van de Dorpsstraat is ruimtelijk nog steeds duidelijk begrensd. Het wordt door hooggelegen water omringd (Buurvaart, Grote en Kleine Dobbe, Leidse Wallenwetering, Delftse Wallenwetering) en toont naar buiten toe een groene rand, doordat de tuinen van de bebouwing naar buiten toe gekeerd zijn. In het zuiden ligt het Wilhelminapark. De Dorpsstraat herbergt een groot aantal functies, zoals wonen, winkels, maatschappelijke en openbare voorzieningen en kent mede daardoor een grote diversiteit aan bebouwing. De verschillende bouwstijlen uit verschillende tijdsperioden dragen hieraan bij. Veel van de van oudsher aanwezige woningen staan aan de straat, doordat de verharding van de oorspronkelijke landweg is verbreed tot aan de gevels.

figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 Projectplan

De projectlocatie heeft in de huidige situatie een horecabestemming. Het voormalig bedrijfsgebouw is reeds gesloopt. In de toekomstige situatie wordt woningbouw beoogd. Het betreft de realisatie van in totaal acht appartementen, waarvan twee op de begane grond, vier op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping. Op de begane grond wordt tevens voorzien in de realisatie van acht bergingen en 15 autoparkeerplaatsen. Daarnaast wordt één autoparkeerplaats buiten, op eigen terrein, gerealiseerd.

figuur 2. Afbeelding voormalige situatie.



Voorliggend initiatief sluit aan op de enkelbestemming 'Centrum – 3' van het bestemmingsplan "1^e Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat". Deze bestemming is van toepassing op een groot deel van de directe omgeving van het plangebied.

De nieuwbouw bestaat uit drie woonlagen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9,5 en 11,7 meter. Aan de achterzijde van de bebouwing wordt op maaiveld en inpandig 15 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Op het eigen terrein wordt buiten nog één autoparkeerplaats gerealiseerd. Het gebouw neemt de karakteristiek van de bestaande bebouwing over: een samengestelde massa met een eenduidig kleur en materiaal gebruik. De hoogte en een kap sluit aan bij de karakteristiek van de Dorpsstraat en van de ontwikkeling ten zuiden van de locatie op Leidsewallen 32-34.

figuur 3. Schets toekomstige situatie.



figuur 4. Weergave toekomstige situatie (voorgevel).



figuur 5. Weergave toekomstige situatie (achtergevel).



2.3 Vigerend bestemmingsplan “Stadscentrum/Dorpsstraat”

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Stadscentrum/Dorpsstraat”, vastgesteld op 14 mei 2014. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Horeca’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 13 en 8 meter. Tevens vigeert ter plaatse van de projectlocatie het bestemmingsplan “Parapluerziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten”, vastgesteld op 15 mei 2018 en het bestemmingsplan “Parapluerziening Dagstandplaatsen Zoetermeer”, vastgesteld op 10 december 2020.

figuur 6. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking).



Binnen de bestemming 'Horeca' gelden op grond van het vigerend bestemmingsplan de volgende regels:

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' tevens horeca tot en met categorie 3 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens ateliers op de verdiepingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoren op de verdiepingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', uitsluitend onder peil verkeersdoeleinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', uitsluitend onder peil de aanleg en exploitatie van een raillijn, met bijbehorende spoorbanen, wissels en overige constructies alsmede haltevoorzieningen, daaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van die haltevoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. objecten van beeldende kunst;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. lichtmasten en vlaggenmasten;
- m. terrassen;
- n. waterpartijen en waterlopen;
- o. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelden op grond van het vigerend bestemmingsplan de volgende regels:

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

32.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder, of in afwijking, van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op of in de gronden als genoemd in lid 32.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder peil zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² of het verwijderen van funderingen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 0,5 m onder peil.

Toetsing beoogd initiatief

De beoogde ontwikkeling behelst de realisatie van in totaal acht appartementen. Op maaiveld worden in pandig 15 autoparkeerplaatsen gerealiseerd alsook één autoparkeerplaats buiten op eigen terrein. Daarnaast wordt voor ieder appartement een berging op de begane grond gerealiseerd, waarin ruimte wordt geboden voor fietsparkeren van de bewoners. De voorgenomen functie 'Wonen' is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast is sprake van strijdigheid met de maximaal toegestane goothoogte van respectievelijk 8 meter. De beoogde goothoogte bedraagt namelijk maximaal 9,95 meter. De maximale bouwhoogte van 13 meter wordt als gevolg van het initiatief niet overschreden. De bebouwing wordt tevens deels buiten het bestaand bouwvlak gerealiseerd.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het vigerende bestemmingsplan "Stadscentrum/Dorpsstraat", dient een planologische procedure doorlopen te worden om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn er binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

In onderhavig geval wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik', zoals benoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapportage bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 8. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige

afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de uitwerking van prioriteit 3 volgt dat steden zich duurzaam dienen te ontwikkelen, dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag en dat de voorkeur uitgaat naar verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is één van de beleidskeuzes (beleidskeuze 3.3.) onder prioriteit 3 "Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse."

Verder worden in de Nationale omgevingsvisie onder meer de volgende nationale belangen benoemt:

- Waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De opgave bij Nationaal belang 5 is het vergroten van de woningvoorraad in een fijne leefomgeving om te voorzien in de huidige behoefte aan woningen. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Met de realisatie van de beoogde appartementen wordt hier, hetzij minimaal, een bijdrage aan geleverd.

3.1.1.2 Conclusie

Het voorgenomen initiatief is niet in strijd met het NOVI. 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.

3.1.2.1 Conclusie

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.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

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."

Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft in haar overzichtsuitspraak over de Ladder voor duurzame verstedelijking geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen – of minder – niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van acht appartementen ter plaatse van de projectlocatie. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve niet doorlopen te worden, aangezien in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in paragraaf 4.1 van onderhavig rapport de behoefte en het nut van de ontwikkeling aangetoond.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Nationaal waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan worden de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 beschreven, met een vooruitblik naar 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

3.1.4.1 Relatie tot het project

Vanuit het Nationaal Waterplan worden aan het voorgenomen initiatief dat middels voorliggend rapport mogelijk gemaakt dient te worden geen restricties opgelegd.

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

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

2. Naar een nieuwe economie: the next level

De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

3. Naar een levendige meerkernige metropool

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar

verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

4. *Energievernieuwing*

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

5. *Best bereikbare provincie*

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

6. *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

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.

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 kwaliteitskaarten, 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.

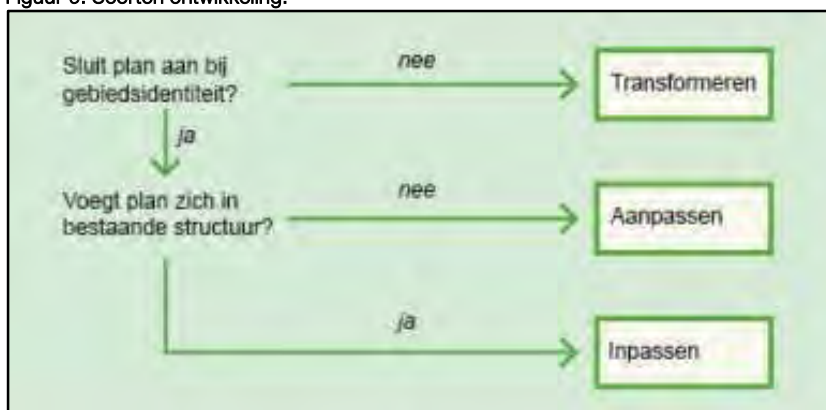
In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

- 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 ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Figuur 9. Soorten ontwikkeling.



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 gebiedsspecifieke 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.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), ofwel de bebouwde ruimte, beter benutten. De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Bodem- en watersysteem

De Omgevingsvisie omvat het wettelijk verplichte regionale waterplan (artikel 4.4 van de Waterwet (Ww). Klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond) vergen aanpassingen van en keuzes in het bodem- en watersysteem, die in veel gevallen invloed hebben op de ruimtelijke ordening.

Relatie tot het project

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en de woonfunctie vervult een reële behoefte, zoals nader zal worden gemotiveerd in paragraaf 4.1 van onderhavig rapport.

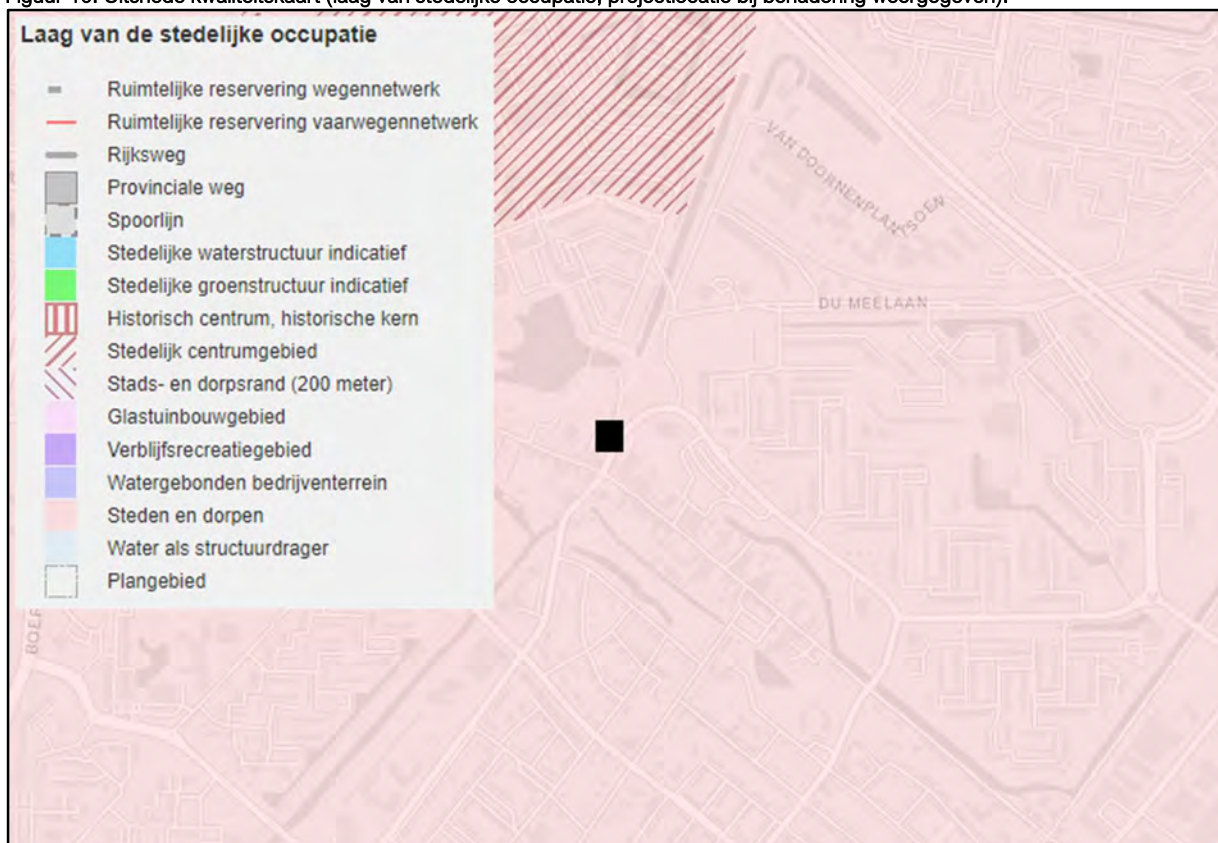
De projectlocatie is op grond van de kaart 'Laag van de ondergrond' gelegen binnen het gebied 'Veencomplex – Veen'. Het richtpunt binnen deze gebieden is:

Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Op grond van de kaart 'Laag van stedelijke occupatie' is de projectlocatie gelegen binnen het gebied 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energie-opwekking'. Binnen gebieden aangewezen als 'Steden en dorpen' gelden de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Figuur 10. Uitsnede kwaliteitskaart (laag van stedelijke occupatie, projectlocatie bij benadering weergegeven).



Tot slot geldt dat de projectlocatie grenst aan de Leidsewallen die op grond van de kaart 'Laag van de beleving' is aangewezen als 'Fiets- en wandelroutes'.

Als gevolg van het voorgenomen initiatief wordt ter plaatse van de projectlocatie de voor horeca bestemde gronden getransformeerd naar woningen. Het voormalig horecapand is reeds gesloopt ten

behoefte van de woningbouw. Omliggende bebouwing betreft in de bestaande situatie in hoofdzaak bedrijfsbebouwing c.q. horecabebouwing en woningen. De voorgenomen ontwikkeling past bij de aard en schaal van de omgeving en sluit uit aan bij de aanwezige bebouwing en ambities die ter plaatse gelden. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief op zichzelf gezien kan worden als een inpassing passend bij de aard en schaal van de omgeving en derhalve kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief dat middels voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden in overeenstemming is met het provinciale beleid.

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.

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. De relevante regels worden hieronder nader toegelicht.

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. Alleen als binnen BSD geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten BSD in gebruik worden genomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze Ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De Ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het artikel luidt als volgt:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Relatie tot het project

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Artikel 6.9

Voor toetsing aan de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit is vooral de ruimtelijke impact van een ontwikkeling 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.

In artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In geval van het type ontwikkeling 'inpassing' (zie ook 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie) speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, zoals eerder beschouwd in voorgaande paragraaf.

Artikel 6.35

In artikel 6.35a van de omgevingsverordening staat dat er rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- A. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- B. overstroming;
- C. hitte;
- D. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

De acht appartementen waar het beoogd initiatief in voorziet zullen gasloos worden uitgevoerd. Zodoende wordt aangesloten bij het Zoetermeerse beleid. Daarnaast wordt binnen het ontwerp voorzien in de aanleg van muskasten, zwaluwkasten, vleermuskasten en wordt een sedumdak aangelegd. Dergelijke maatregelen dragen bij aan een gezond leefmilieu en biedt ruimte voor flora en fauna. Op grond van de stresstestkaart 'Extreme neerslag' van de gemeente, kan geconcludeerd worden dat minimale delen van de projectlocatie aangemerkt zijn als gevoelig voor wateroverlast. Deze kaart maakt inzichtelijk waar waarschijnlijk wateroverlast zal ontstaan na een extreme bui van 70 millimeter in 1 uur. Op grond van deze kaart blijkt dat slechts een zeer minimaal deel van de projectlocatie is aangewezen als een gebied waar waarschijnlijk wateroverlast zal ontstaan na een extreme bui van 100 millimeter in 2 uur. Door het realiseren van een groen c.q. sedumdak wordt een waterbergings- en buffercapaciteit gerealiseerd, waarmee het hemelwater kan worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. Het sedumdak levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress en zorgt in geval van (extreme) hitte voor een beter binnenklimaat in de woning.

Artikel 6.10

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de ladder

voor duurzame verstedelijking. Bij de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking kan verwezen worden naar een regionale visie waar de behoefte van de stedelijke ontwikkeling al is gemotiveerd. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro, ook opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij de toepassing van de ladder te benadrukken. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- of dorpsgezicht kan worden voorzien kan gebruik worden gemaakt van de aangewezen locaties in het Programma ruimte.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. In paragraaf 4.1 wordt nader op de Ladder ingegaan.

Conclusie

Er wordt voldaan aan artikel 6.9, 6.10 en 6.35 van de Omgevingsverordening. Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden, het toekomst-proof maken van dit woongebied. De regionale woonvisie is richtinggevend voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid.

Tot 2025 komen er, zo is de verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 40 tot 55 jaar neemt daarentegen juist met circa 11.000 af. Voor jonge huishoudens geldt over het algemeen dat deze doelgroep op zoek is naar relatief goedkopere woningen in vergelijking met ouderen. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw gericht dient te zijn. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens.

Relatie tot het project

Het voorgenomen initiatief voorziet in de realisatie van acht appartementen waarmee voornamelijk wordt voorzien in woningen voor jonge huishoudens. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling die middels onderhavig rapport mogelijk gemaakt dient te worden, in lijn is met de regionale woonvisie.

3.3.2 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, peilbesluiten en de leggers. Het 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 beleevingswaarde 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.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2016 – 2021 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Waterplan Zoetermeer

Het Hoogheemraadschap heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de raad is vastgesteld. Het plan wordt in paragraaf 4.5 van voorliggend rapport wordt het aspect water nader beschouwd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Stadsvisie 2030

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

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn met name de opgave1 (Jongeren meer perspectief bieden), 2 (Elke buurt toekomst bieden) en 3 (Aard en omvang woningbouw afstemmen op de woningbouwbehoefte) van toepassing op het voorgenomen bouw initiatief.

figuur 7. Kaart uit de Stadsvisie 2030.



Relatie tot het project

De beoogde ontwikkeling behelst de realisatie van achter appartementen op de locatie waar tot voor kort een leegstaand horecapand heeft gestaan. Het oude bedrijfspand is reeds gedeeltelijk gesloopt waardoor ruimte is ontstaan voor woningen. Zodoende wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in Zoetermeer en meer specifiek in het oude centrum.

3.4.2 Woonvisie Zoetermeer (2015)

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

- duurzaam bouwen en renoveren;
- betaalbare woningen voor iedereen aanbieden;
- extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimten voor studenten;
- Zoetermeer levensloop bestendig maken;
- prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- consument gericht bouwen.

Relatie tot het project

Er is veel behoefte aan woningen, vooral in de prijssegmenten sociale huur en koopwoningen. De gemeente wil de komende 4 jaar 3.000 woningen realiseren. Dit initiatief levert hier, hetzij minimaal, een bijdrage aan. Ook draagt het bouwinitiatief bij aan de opgaven en ambities die in de Woonvisie zijn benoemd, namelijk prettig en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren en consument gericht bouwen aangezien aan het beoogd initiatief grote behoefte bestaat. Tevens wordt middels het voorgenomen initiatief bijgedragen aan het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad in Zoetermeer.

3.4.3 Visie binnenstad

De Visie Binnenstad vormt de uitwerking van de in de Stadsvisie 2030 genoemde opgave “Het Stadscentrum doorontwikkelen tot een sfeervolle, bruisende en veilige binnenstad”. De ontwikkeling van de binnenstad is benoemd tot een van de speerpunten van Zoetermeer. De Visie Binnenstad formuleert vijf ambities die richtinggevend zijn voor de toekomst van de binnenstad voor de komende 10 tot 20 jaar. Daarnaast zorgt de visie voor de afstemming tussen de verschillende in de binnenstad te realiseren projecten, maar is het ook een inspiratiebron voor andere partijen om waardevolle ideeën en projecten aan te dragen.

Inzetten op stedelijke woonmilieus

Deze ambitie staat voor het realiseren van meer stedelijke woonmilieus in de Zoetermeerse binnenstad. Met stedelijke woonmilieus bedoelt de gemeente woonmilieus die qua architectuur en opzet een (binnen)stedelijke uitstraling hebben en die huishoudens met een stedelijke leefstijl aantrekken. Huishoudens met een stedelijke leefstijl wonen doorgaans heel graag in binnensteden. Het gaat daarbij met name om de volgende groepen: (studerende) jongeren, één-/tweeverdieners en actieve senioren.

Relatie tot het project

De projectlocatie is gelegen binnen het deelgebied Dorpsstraat. Hier beoogd plan past binnen de uitgangspunten uit de Visie Binnenstad 2040 dat nieuwe ontwikkelingen altijd passen in het dorpsweefsel. De bouwhoogte van het appartementengebouw valt binnen de toegestane categorie 1 en 2 (tot 12 meter). Ook draagt het beoogde initiatief bij aan het realiseren van meer stedelijke woonmilieus in de Zoetermeerse binnenstad.

3.4.4 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2019)

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de Actualisatie Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld. In het geactualiseerde parkeerbeleid zijn de laatste inzichten ten aanzien van het parkeren en de toetsing op parkeernormen meegenomen. Voor alle functies zijn duidelijke vaste minimale parkeernormen per zone opgenomen. Hiervan kan in principe niet naar beneden afgeweken worden.

Voor zeer kleine woonvormen, jongerenwoningen, studentenwoningen, zorgwoningen en sociale/goedkope huurwoningen zijn specifieke parkeernormen opgenomen. Hiermee is het parkeerbeleid doelgroepgericht. Verder verschilt de parkeernorm bij nieuwe ontwikkelingen afhankelijk van de locatie in de stad waar deze ontwikkeling wordt voorzien. Het parkeerbeleid is gebiedsgericht. Rekening is gehouden met een hoog, gemiddeld of laag autobezit, gebiedskenmerken zoals OV-bereikbaarheid, aanbod aan voorzieningen alsmede de ambities voor het gebied in de toekomst vanuit gewenst ruimtegebruik, duurzaamheid en leefbaarheid.

Relatie tot het project

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

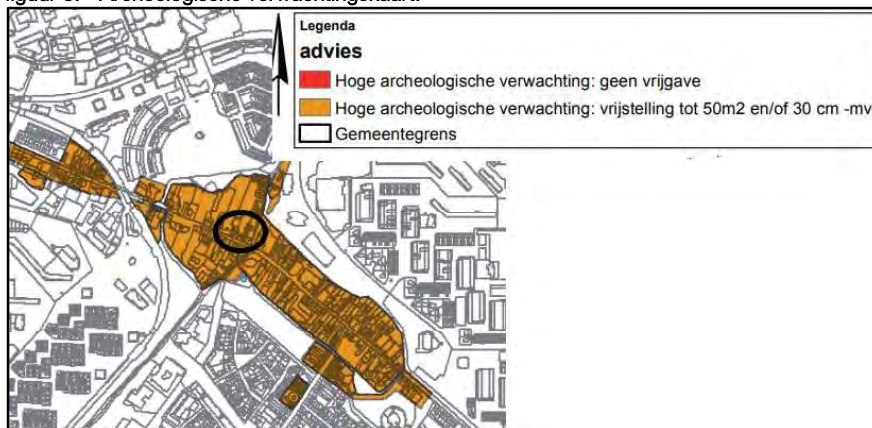
3.4.5 De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer (2003)

In deze rapportage zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente Zoetermeer opgenomen. Op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer is het verboden om in een archeologisch monument de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren.

Relatie tot het project

De projectlocatie is gelegen in een gebied waarbinnen een hoge archeologische verwachting geldt met een vrijstelling tot 50 m² en/of 30 cm beneden maaiveld. In paragraaf 4.4 van onderhavig rapport wordt het aspect archeologie nader beschreven.

figuur 8. Archeologische verwachtingskaart.



3.4.6 Welstand

Op 25 maart 2010 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden (herzien in 2012). Hierin is aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid en gemeentelijk beschermde stadsgezichten.

De projectlocatie is gelegen binnen 'Beschermd Stadsgezicht'. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria: Het respecteren van:

1. de hoofdstructuur en de karakteristieke openbare ruimte;
2. de hoge ligging ten opzichte van het omringende gebied;
3. de ononderbroken waterloop met twee dobbes;
4. de samenhang tussen verkaveling, bebouwing, groen en water;
5. de verspringende rooilijn;

6. de lange en smalle poorten naar de achtererven;
7. de ondergeschikte positie in volume en architectuur van de bebouwing op de achtererven;
8. het pluriforme architectuurbeeld;
9. en het onderscheid in bebouwingsbeeld tussen het oostelijke en westelijke deel van de Dorpsstraat.

Relatie tot het project

Het beoogd initiatief dat middels onderhavig rapport mogelijk gemaakt dient te worden is gericht op het versterken van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Tevens wordt rekening gehouden met de aanvullende specifieke (gebieds)criteria op basis van het beschermd stadsgezicht.

3.4.7 Programma Duurzaam Zoetermeer 2020

De klimaatveranderingen, de groei van Zoetermeer en de toenemende luchtvervuiling vragen om maatregelen. In het programma Duurzaam Zoetermeer (uitvoeringsprogramma 2012-2016 zijn maatregelen opgenomen om Zoetermeer te verduurzamen. De ambities zijn hoog Zoetermeer wil tot de tien duurzaamste gemeenten van Nederland behoren. Zoetermeer zal een groene, schone en milieuvriendelijke stad moeten zijn, waarin we zuinig zijn op natuurlijke hulpbronnen en de beschikbare groene ruimte. Duurzaam Zoetermeer geeft hier op een praktische manier invulling aan, samen met lokale milieuorganisaties, het bedrijfsleven en de inwoners van Zoetermeer. De doelstellingen voor 2030 zijn:

- Een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder voor ($< 65 \text{ dB(A)}$), zijn de woonwijken rustig ($< 55 \text{ dB(A)}$) en is de luchtkwaliteit 20% beter dan de huidige EU norm;
- Zoetermeer is in 2030 CO₂-neutraal;
- Een natuurlijk Zoetermeer: in 2030 is Zoetermeer nog steeds een gemeente met ruimte voor veel in het wild levende plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht dat het aantal bijzondere soorten minimaal gelijk is gebleven aan dat van 2007;
- Een innovatief Zoetermeer: stimuleren van innovaties die kunnen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling.

Relatie tot het project

De acht appartementen waar het beoogd initiatief in voorziet zullen gasloos worden uitgevoerd. Zodoende wordt aangesloten bij het Zoetermeerse beleid. Daarnaast wordt binnen het ontwerp voorzien in de aanleg van muskanten, zwaluwkanten, vleermuskanten en wordt een sedumdak aangelegd. Dergelijke maatregelen dragen bij aan een gezond leefmilieu en biedt ruimte voor flora en fauna.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Behoefte

Zoals reeds geconcludeerd in paragraaf 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (2012) blijkt dat de woningbouwontwikkeling waar voorliggend initiatief in voorziet, in beginsel niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft in haar overzichtsuitspraak over de Ladder voor duurzame verstedelijking geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen – of minder – niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De Ladder voor duurzame verstedelijking dient formeel niet doorlopen te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het nut en de noodzaak nader gemotiveerd.

De provincie Zuid-Holland heeft begin 2014 ingestemd met het Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma van de gemeenten in de regio Haaglanden. Dit programma gaat er van uit dat er in de periode 2010 tot 2019 marktruimte is om in totaal circa 31.000 woningen aan de woningvoorraad in de regio toe te voegen. Zoetermeer neemt van dit aantal ruim 4.000 woningen voor haar rekening. De woonvisie 2015 van Zoetermeer sluit aan op de visie van de provincie op het wonen en het gezamenlijke woningbouwprogramma van de gemeenten binnen de regio Haaglanden. De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks op elkaar afgestemd. In regionaal verband is daarbij afgesproken dat elke aanvullende onvoorziene ontwikkeling binnen BSD (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) van minder dan 50 woningen als regionaal afgestemd mag worden beschouwd. Uit zowel provinciaal als gemeentelijk beleid blijkt dat de behoefte bestaat aan nieuwe woningen en de acht appartement binnen het bestaand stedelijk gebied mogen als regionaal afgestemd worden beschouwd.

Daarnaast geldt dat Zoetermeer meer stedelijke woonmilieus beoogt te realiseren. Met stedelijke woonmilieus bedoelt de gemeente woonmilieus die qua architectuur en opzet een (binnen)stedelijke uitstraling hebben en die huishoudens met een stedelijke leefstijl aantrekken. Met het voorgenomen initiatief dat middels voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden wordt, hetzij nihil, bijgedragen aan de bestaande woningbouwbehoefte. Middels voorgenomen initiatief wordt bijgedragen aan de kwalitatieve behoefte, die toeziet op meer stedelijke woonmilieus binnen de gemeente Zoetermeer te realiseren.

4.2 Stedenbouw

Ligging

De projectlocatie is gelegen in het historisch gebied van de Dorpsstraat in Zoetermeer. Het is een ruimtelijk begrenst en herkenbaar gebied. Het gebied is aan de noordzijde omringd door oppervlaktewater. De randen van de Dorpsstraat en directe omgeving worden gevormd door de tuinen en erven achter de bebouwing en geven daardoor een groen karakter. Het niveauverschil van de Dorpsstraat met de omgeving is herkenbaar aan de glooiende groene zones aan de buitenkant van de Buurtvaart en aan de toegangswegen die iets omhoog lopen. Dit geeft de Dorpsstraat het karakter van een terp omringd door water.

Dit deel van de Leidsewallen grenst aan de westkant van de Dorpsstraat: het Zoetermeerse deel. Dit westelijk deel heeft een rijk en meer agrarisch verleden. Hier staan fraaie vrijstaande woonhuizen en voormalige boerderijen op ruime kavels en met grote tuinen, afgewisseld met aaneengesloten winkelpanden.

In de Leidsewallen staat bebouwing van maximaal twee lagen en een kap. De begane grond wordt veelal gebruikt ten behoeve van commerciële functies. Op de verdiepingen is hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie. Het merendeel van de bebouwing dateert uit het begin van de twintigste eeuw.

Op de betreffende locatie stond een restaurant. Dit restaurant was een samengestelde massa met als basis een stal/ schuur. Het kleur en materiaalgebruik van het bouwwerk was eenduidig: de gevels zijn wit geschilderd, hebben een donkergrijze plint en de daken zijn bedekt met oranje dakpannen. Naast de locatie is de doorgang naar het achtergelegen gebied: het Vuurtorenplein. Aan de achterzijde grenst de locatie aan het Vuurtorenplein: dit is voornamelijk een parkeerterrein grenzend aan de achterkanten van de Dorpsstraat en de Leidsewallen.

Bouwhoogte

De nieuwbouw bestaat uit drie woonlagen. Aan de achterzijde van de bebouwing wordt op maaiveld en inpandig 15 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Op het eigen terrein wordt buiten nog één autoparkeerplaats gerealiseerd. Het gebouw neemt de karakteristiek van de bestaande bebouwing over: een samengestelde massa met een eenduidig kleur en materiaal gebruik. Hierdoor is de nieuwbouw een eigentijdse versie van de bestaande bebouwing. De hoogte van 9,95 meter en een kap sluit aan bij de karakteristiek van de Dorpsstraat en van de ontwikkeling ten zuiden van de locatie op Leidsewallen 32-34 met een hoogte van 9,5 m +/-NAP. De dakrand van de Leidsewallen 32-34 zit op 10.000mm tov vloerpeil (=0,5 m¹ -/-NAP). Het vloerpeil Leidsewallen 36 (0,9 m¹ -/-NAP) ligt 400mm lager. Dakrand Leidsewallen 36 Zit dus op 9,055 m¹ +/-NAP.

Ruimtelijke inpassing

Voor een goede inpassing van de nieuwbouw in de omgeving is de aansluiting aan het maaiveld en de nieuwe ontwikkeling van groot belang. Het beperkte hoogteverschil aan de voorzijde wordt opgelost door door het bestaande trapje aan te passen aan de nieuwe peilhoogten. De vloerhoogte van de bergingen aan de linker zijde zijn verhoogd tov het peil van de appartementen zodat het beter aansluit op het bestaande straatniveau. Het straatwerk van het pleintje zal iets verhoogt moeten worden zodat het aansluit bij het vloerpeil van de nieuwe hoofdentree.

Voor het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners is het noodzakelijk om ook de kwaliteit van de directe omgeving mee te nemen. Aan de voorzijde (op de plek waar voorheen het terras was) is ruimte aanwezig om te vergroenen. Dit gebied is echter gelegen buiten de ontwikkellocatie van initiatiefnemer. Aan de achterzijde is er langs de gevel, naast de toegangen tot de parkeervoorziening ruimte voor een groenscherm/ groene gevel. De groene gevel is, zeker gezien de oppervlakte verharding aan de achterzijde, wenselijk en architectonisch inpasbaar – het beeld aan de achterzijde wordt ruimtelijk aantrekkelijker en verzacht. Het extra groen, aan de gevel eventueel in combinatie met de (gemeentelijke) vergroening van het openbaar gebied aan de voorzijde, dragen bij aan een toekomstbestendig en klimaat adaptieve woonomgeving, van belang voor mens én dier en draag bovendien bij aan vermindering van hittestress.

4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

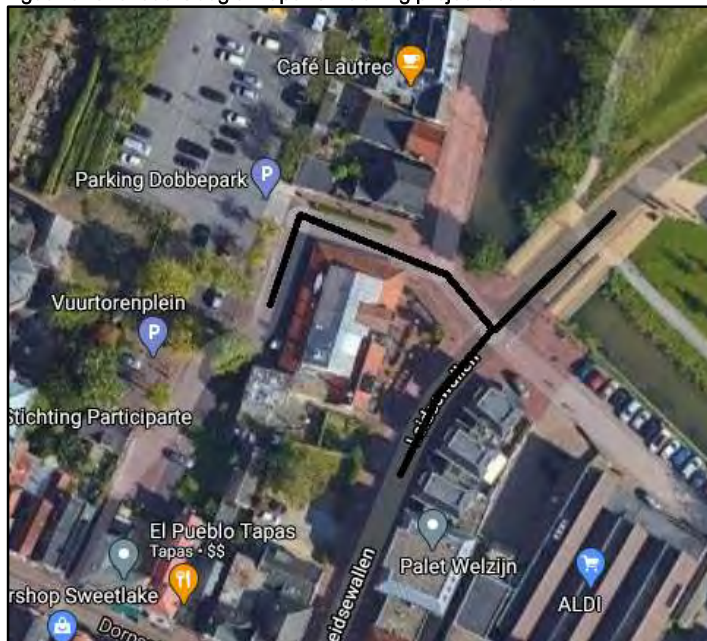
Ontsluiting

De projectlocatie wordt ontsloten door de bestaande weginfrastructuur. Aan de achterzijde van de locatie, gelegen aan het vuurtorenplein wordt de in- en uitgang van de parkeervoorzieningen gerealiseerd. In onderstaand tabel is de verkeersgeneratie (op grond van de CROW normering) als gevolg van het initiatief weergegeven (schil centrum – sterk stedelijk)

Aantal en typologie	Norm minimale – maximale verkeersgeneratie	Minimaal – Maximaal
Twee, koop – etage goedkoop	2,8 – 3,6	5,6 – 7,2
Vier, koop – etage midden	3,7 – 4,5	14,8 - 18
Twee, koop – etage duur	5,4 – 6,2	10,8 – 12,4
Totaal		31,2 – 37,6

Het maximaal aantal motorvoertuigbeweging van 38 per etmaal kan op de bestaande wegenstructuur afgewikkeld worden. Tevens is de projectlocatie goed te bereiken door middel van het openbaar vervoer. Op circa 200 meter bevindt zich het dichtstbijzijnde busstation.

Figuur 8. Uitsnede Google.maps. Ontsluiting projectlocatie.



Parkeren

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de Actualisatie Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld. In het geactualiseerde parkeerbeleid zijn de laatste inzichten ten aanzien van het parkeren en de toetsing op parkeernormen meegenomen. Voor alle functies zijn duidelijke vaste minimale parkeernormen per zone opgenomen. Hiervan kan in principe niet naar beneden afgeweken worden. Voor zeer kleine woonvormen, jongerenwoningen, studentenwoningen, zorgwoningen en sociale/goedkope huurwoningen zijn specifieke parkeernormen opgenomen. Hiermee is het parkeerbeleid doelgroepgericht. Verder verschilt de parkeernorm bij nieuwe ontwikkelingen afhankelijk van de locatie in de stad waar deze ontwikkeling wordt voorzien. Het parkeerbeleid is gebiedsgericht. Rekening is gehouden met een hoog, gemiddeld of laag autobezit, gebiedskenmerken zoals OV-bereikbaarheid, aanbod aan voorzieningen alsmede de ambities voor het gebied in de toekomst vanuit gewenst ruimtegebruik, duurzaamheid en leefbaarheid.

De op basis van het parkeerbeleid uit 2019 te hanteren acceptabele loopafstanden voor de verschillende functies binnen de zones zorgen voor een ruimer zoekgebied, waardoor meer openbare ruimte beschikbaar blijft voor groen, speelplekken, fietsers en voetgangers. Daarbij wordt ook rekening gehouden met aanwezige vervoersalternatieven zoals OV en fiets.

Het geactualiseerde parkeerbeleid maakt verder de inzet van deelmobiliteit mogelijk bij nieuwe projecten en legt ook fietsparkeernormen vast. Hiermee wordt de inzet van deelauto's en deelfietsen en het gebruik van eigen fietsen in Zoetermeer gestimuleerd. De exacte parkeernorm hangt daarbij telkens af van de oppervlakte van de woning of het type woning zodat afhankelijk van de invulling van de ontwikkeling maatwerk tot stand komt en de uiteindelijke gemiddelde parkeernorm per project kan verschillen. Uitgangspunt is "sturen" waar dat moet en "vraagvolgend" waar dat kan. In zone A wordt dan ook "sturend" parkeerbeleid gevoerd waarbij de parkeernorm lager is dan in Zone B en Zone C. In zone B en zone C is de norm meer "vraagvolgend".

Zone A, een centrumgebied met een lage autoafhankelijkheid welke zich kenmerkt door;

- hoogwaardige OV-knooppunten in de directe nabijheid met RandstadRailhalte of treinstation op loopafstand en busdiensten die verbinding geven met minimaal 1 treinstation;
- de aanwezigheid van goede fietsinfrastructuur en centrale grootschalige fietsstallingen;
- een ruim aanbod aan (dagelijkse)voorzieningen en zorgvoorzieningen;

- een gemiddeld autobezit van $< 0,90$ auto per huishouden in de afgelopen 5 jaar.

Zone B, een gebied in de schil van het centrumgebied, met een gemiddelde autoafhankelijkheid welke zich kenmerkt door:

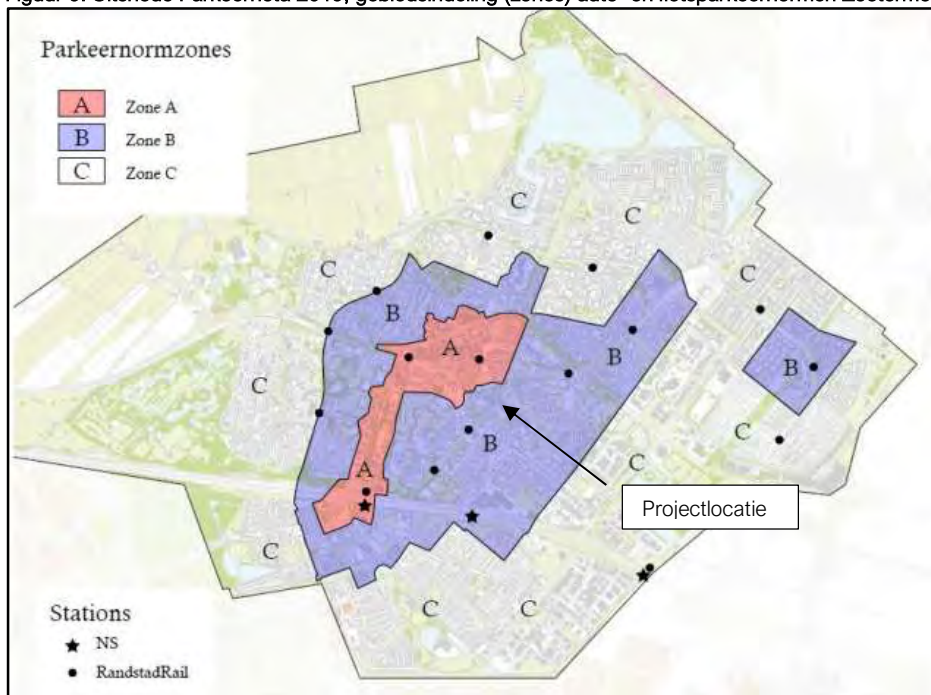
- een goede OV-bereikbaarheid met een RandstadRailhalte en/of busdiensten die verbinding geven met minimaal 1 hoogwaardig OV-knooppunt in het centrumgebied;
- de aanwezigheid van goede fietsinfrastructuur;
- een voldoende aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen;
- een gemiddeld autobezit van 1,00 auto per huishouden in de afgelopen 5 jaar.

Zone C, een gebied met een hoge autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- relatief weinig openbaar vervoer aanbod in de directe nabijheid;
- de aanwezigheid van goede fietsinfrastructuur maar met grotere fietsafstanden naar centrumgebied;
- een relatief laag aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen;
- een gemiddeld autobezit van $> 1,10$ auto per huishouden in de afgelopen 5 jaar.

De projectlocatie is gelegen binnen zone B, zoals wordt weergegeven op onderstaand figuur.

Figuur 9. Uitsnede Parkeernota 2019, gebiedsindeling (zones) auto- en fietsparkeernormen Zoetermeer.



De autoparkeernormen zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 worden op onderstaand figuur weergegeven. Opgemerkt dient te worden dat het aandeel bezoekers reeds in de normering is verdisconteerd.

Figuur 10. Uitsnede Parkeernota 2019, parkeernormering.

figuur 10: Parkeernorm Parkenota 2019, parkenormering.

					AUTO					
		Oppervlakte (bvo)		Eenheid	Zone A		Zone B		Zone C	
Woon	Type woning	van	tot		Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek
gestapeld	zeer groot	> 120 m ²		per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,6	0,3
gestapeld	groot	90 m ²	120 m ²	per woning	0,9	0,15	1,1	0,2	1,4	0,3
gestapeld	gemiddeld	70 m ²	90 m ²	per woning	0,8	0,15	0,9	0,2	1,0	0,3
gestapeld	klein	40 m ²	70 m ²	per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3
gestapeld	zeer klein	0 m ²	40 m ²	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3
niet-gestapeld	zeer groot	> 180 m ²		per woning	1,3	0,15	1,5	0,2	1,8	0,3
niet-gestapeld	groot	110 m ²	180 m ²	per woning	1,1	0,15	1,4	0,2	1,7	0,3
niet-gestapeld	gemiddeld	90 m ²	110 m ²	per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,5	0,3
niet-gestapeld	klein	50 m ²	90 m ²	per woning	0,8	0,15	1,2	0,2	1,4	0,3
niet-gestapeld	zeer klein	0 m ²	50 m ²	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3
overig	sociale / goedkope huur	> 40 m ²		per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3
overig	Studentenhuusvesting (gedeseld)	< 35 m ²		per woning	0,2	0,15	0,2	0,15	0,2	0,15
overig	Kamerverhuur	< 35 m ²		per kamer	0,4	0,15	0,4	0,2	0,5	0,3
overig	Jongerenwoningen	40 m ²	70 m ²	per woning	0,5	0,15	0,7	0,2	0,9	0,3
overig	Zorgwoning			per woning	0,5	0,15	0,5	0,2	0,5	0,3
overig	Verpleeg-, verzorgingshuis			per wooneenheid	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

*) de huursom ligt op of onder de liberalisatiegrens

Tevens zijn in de Nota 2019 normen vastgelegd ten aanzien van fietsparkeren. Opgemerkt dient te worden dat het bezoekersaandeel reeds in de parkeernorm is verdisconteerd.

Figuur 11. Uitsnede Parkeernota 2019 fietsparkeren.

figuur 11: Standaard Parkeren 2016 (niet-parken.nl)

Woonr.	Type woning	Oppervlakte (bvo)		Eenheid
		van	tot	
gestapeld	zeer groot	> 120 m ²		per woning
gestapeld	groot	90 m ²	120 m ²	per woning
gestapeld	gemiddeld	70 m ²	90 m ²	per woning
gestapeld	klein	40 m ²	70 m ²	per woning
gestapeld	zeer klein	0 m ²	40 m ²	per woning
niet-gestapeld	zeer groot	> 180 m ²		per woning
niet-gestapeld	groot	110 m ²	180 m ²	per woning
niet-gestapeld	gemiddeld	90 m ²	110 m ²	per woning
niet-gestapeld	klein	50 m ²	90 m ²	per woning
niet-gestapeld	zeer klein	0 m ²	50 m ²	per woning
overig	sociale / goedkope huur	> 40 m ²		per woning
overig	Studentenhuusvesting (gedeseld)	< 35 m ²		per woning
overig	Kamerverhuur	< 35 m ²		per kamer
overig	Jongerenwoningen	40 m ²	70 m ²	per woning
overig	Zorgwoning			per woning
overig	Verpleeg-, verzorgingshuis			per wooneenheid

FIETS					
Zone A		Zone B		Zone C	
Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm	
totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek
5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0
4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0
4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5
0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van acht appartementen, welke als volgt zijn onderverdeeld qua grootte:

Tabel 1. Verdeling vierkante meter achter appartementen.

Verdieping	Aantal m ²	Parkeernormering
Begane grond		
App. 1.	51	0,8 (incl. 0,2 aandeel bezoek)
App. 2.	49	0,8 (incl. 0,2 aandeel bezoek)
Eerste verdieping		
App. 3	79	0,9 (incl. 0,2 aandeel bezoek)
App. 4	78	0,9 (incl. 0,2 aandeel bezoek)
App. 5	78	0,9 (incl. 0,2 aandeel bezoek)
App. 6	79	0,9 (incl. 0,2 aandeel bezoek)
Tweede verdieping		
App. 7	148	1,3 (incl. 0,2 aandeel bezoek)
App. 8	145	1,3 (incl. 0,2 aandeel bezoek)

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee appartementen binnen de categorie 'klein', vier appartementen binnen de categorie 'gemiddeld' van 70 m² tot 90 m² en twee appartement binnen categorie 'zeer groot' van >120 m². De parkeernorm binnen zone B bedraagt 0,8 (inclusief het bezoekersaandeel van 0,2) voor 'klein', 0,9 per woning (inclusief het bezoekersaandeel van 0,2) voor de appartementen typologie 'gemiddeld' en 1,3 voor de appartementen 'zeer groot' (inclusief 0,2 voor het bezoekersaandeel). Zodoende kan geconcludeerd worden dat in totaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden ($2 * 0,8 + 4 * 0,9 + 2 * 1,3 = 7,8$). Het voorgenomen initiatief voorziet in totaal in de realisatie van 16 autoparkeerplaatsen. Hiervan worden er 15 inpandig en één buiten op eigen terrein gerealiseerd. Zowel de inpandige parkeerplaatsen als de parkeerplaats buiten op eigen terrein zijn beschikbaar voor zowel de bewoners als de bezoekers.

De fietsparkeernormering is homogeen voor zone A, B en C. Voor de twee kleine appartementen bedraagt de fietsparkeernorm 3,0, voor de gemiddelde appartementen bedraagt de fietsparkeernorm 4,0 en voor de twee zeer grote appartementen geldt een norm van 5,0. Hierin is het aandeel bezoekers van 1,0 reeds verdisconteerd. Zodoende kan geconcludeerd worden dat op basis van de geldende normering in totaal 32 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden (inclusief het aandeel bezoekers). Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voor ieder appartement een berging gerealiseerd op de begane grond van het vastgoed, waarbinnen voldoende ruimte is om aan de fietsparkeernorm te voldoen. Deze bergingen zijn geschikt voor 3 fietsparkeerplaatsen per berging. Aan de achterzijde van de bebouwing worden vier fietsbeugel gerealiseerd, waarbij elke fietsbeugel geschikt is voor twee fietsen. Zodoende wordt aan de achterzijde voorzien in 8 fietsparkeerplekken, waarmee voldoende plekken voor bezoekers gerealiseerd worden.

Conclusie

Op grond van de geldende parkeernormering Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 kan geconcludeerd worden dat in totaal 8 autoparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast dienen in totaal 32 fietsparkeerplaatsen aangelegd te worden. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 16 autoparkeerplaatsen, waarvan 15 inpandig en één buiten op eigen terrein. De te realiseren autoparkeerplaatsen zijn beschikbaar voor bewoners en bezoekers en derhalve wordt voldaan aan de geldende parkeernorm van de gemeente Zoetermeer. Voor wat betreft fietsparkeren geldt dat ieder appartement beschikt over een afzonderlijke berging waarin voldoende ruimte aanwezig is om te voldoen aan de geldende fietsparkeernorm. Derhalve kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormering zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande 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 een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstorend van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Relatie tot het project

In het rapport "De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer" uit 2003 is het gebied "de Dorpsstraat" aangewezen als archeologisch monument. Mogelijke archeologische resten in dit gebied zijn bewoningsresten uit de periode 1250 tot heden, waaronder resten van het veertiende-eeuwse kasteel Palenstein. De in de grond aanwezige sporen zijn van groot belang voor reconstructie van de bewoningsgeschiedenis van de voormalige dorpen Zoetermeer en Zegwaard. Het grootste deel van dit archeologisch waardevol gebied ligt binnen het bestemmingsplangebied.

Situatie plangebied archeologie

De projectlocatie kent op basis van het vigerende bestemmingsplan "Stadscentrum/Dorpsstraat" de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De grond ter plaatse is bij de realisatie van het bestaande horecapand reeds geroerd. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat:

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In opdracht van initiatiefnemer heeft IDDS Archeologie in juni 2018 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een (zeer) hoge verwachting heeft voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Op basis van de resultaten van het onderzoek is geadviseerd door IDDS Archeologie om op beide bouwlocaties vervolgonderzoek uit te laten voeren. Hiertoe is een Plan van Aanpak geschreven (zie bijlage). Conform het reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek zullen er geen ontgravingen plaats

vinden. Het initiële plan met een parkeerkelder is hierop aangepast. Het onderzoek naar de eventueel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de projectlocatie dienen te zijn afgerond voorafgaand aan de activiteit bouwen. Het plan van aanpak zal bij de vergunningaanvraag worden ingediend. Derhalve geldt dat het aspect archeologie geen belemmering voor de planologische wijziging vormt, die middels onderhavig rapport mogelijk gemaakt dient te worden.

Situatie plangebied cultuurhistorie

Aan het bestaande pand is geen cultuurhistorische waarde toegekend. Het aspect cultuurhistorie vormt hierdoor geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk 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.

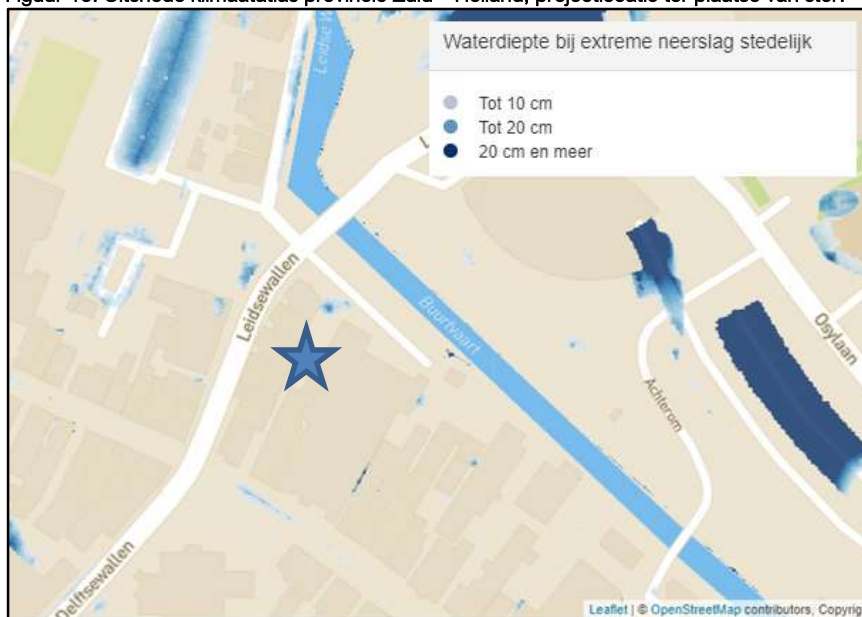
Relatie tot het plan

Voor de projectlocatie is eerder een watertoets uitgevoerd. Op grond hiervan blijkt dat de projectlocatie gelegen is binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Binnen het projectgebied zijn geen beschermingszones van waterkeringen en/of watergangen aanwezig. In verband met de waterkwaliteit dient bij de beoogde woningen geen uitloogbare materialen te worden toegepast die in contact kunnen komen met het hemelwater. De projectlocatie is in de bestaande situatie reeds volledig verhard. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt geen extra verharding plaats. Ter hoogte van het perceel van de Leidsewallen is de wetering gedempt. Dit tot het gemeentelijke behorende voorterrein blijft volledig behouden, aangezien de ontwikkeling op eigen terrein plaats vindt.

Duurzaamheid, natuurinclusief en klimaatadaptie

Bij gebiedsontwikkelingen staat voorop dat de openbare ruimte klimaatadaptief is. Het klimaat wereldwijd en in Nederland is de afgelopen decennia al merkbaar veranderd. Door extreme neerslag, hitte en droogte kan veel overlast en financiële schade ontstaan. Ook kan hitte leiden tot een toename van sterfte bij kwetsbare groepen zoals ouderen. Vanwege deze redenen wordt er hard gewerkt om de stad klimaatbestendiger en leefbaarder te maken. Klimaatverandering zal niet in alle gebieden dezelfde effecten hebben. Op basis van kenmerken, zoals ondergrond, nabijheid van sloten, bebouwingsdichtheid, aanwezigheid van groen en gebruikte materialen zijn er veel verschillen in de stad. Zo zal de kuststrook direct te maken krijgen met de effecten van een stijgende zeespiegel, terwijl in de dichtbebouwde wijken de gevolgen van extreme neerslag en opwarming meer zichtbaar zijn. Op grond van de stresstestkaart 'Extreme neerslag' van de gemeente, kan geconcludeerd worden dat minimale delen van de projectlocatie aangemerkt zijn als gevoelig voor wateroverlast. Onderstaand figuur betreft hier een uitsnede van en laat het resultaat zien van een stresstest. De kaart maakt inzichtelijk waar waarschijnlijk wateroverlast zal ontstaan na een extreme bui van 70 millimeter in 1 uur. Op grond van deze kaart blijkt dat slechts een zeer minimaal deel van de projectlocatie is aangewezen als een gebied waar waarschijnlijk wateroverlast zal ontstaan na een extreme bui van 100 millimeter in 2 uur. Door het realiseren van een groen c.q. sedumdak wordt een waterbergings- en buffercapaciteit gerealiseerd, waarmee het hemelwater kan worden opgevangen en vertraagd afgevoerd.

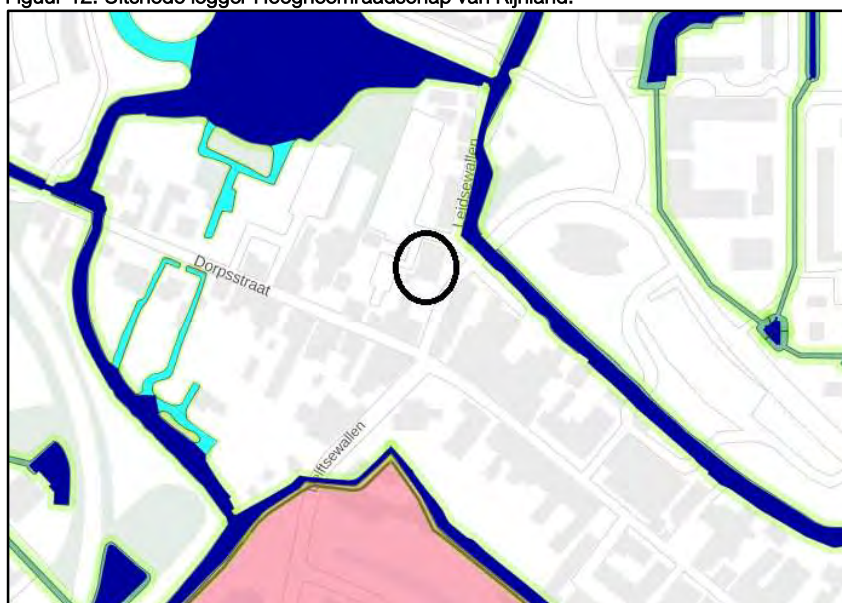
Figuur 15. Uitsnede klimaatatlas provincie Zuid – Holland, projectlocatie ter plaatse van ster.



De hittekaart gevoelstemperatuur, te raadplegen via de klimaatatlas van de provincie Zuid – Holland, laat op iedere plek in Nederland de gevoelstemperatuur zien tijdens een extreem hete zomermiddag. Hiervoor is gebruik gemaakt van weermetingen op 1 juli 2015. Dit is een hete dag die ongeveer eens in de 5,5 jaar voorkomt in het huidige klimaat. De kaart toont de situatie in 2050 bij sterke klimaatverandering (WH-scenario). Op grond van deze kaart kan geconcludeerd worden dat de gevoelstemperatuur ter hoogte van de Leidsewallen 45 graden Celsius bedraagt. De gevoelstemperatuur neemt naar mate de afstand ten opzichte van de Leidsewallen toeneemt af. Daar waar de appartementen worden beoogd is de gevoelstemperatuur afgenomen naar 42 à 43 graden. Binnen het huidig ontwerp wordt voldaan aan de BENG. Er worden pv-panelen gerealiseerd en tevens wordt een sedumdak gerealiseerd wat een bijdrage levert aan de waterbergings- en buffercapaciteit ter plaatse van de projectlocatie. Het sedumdak levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress en zorgt in geval van (extreme) hitte voor een beter binnenklimaat in de woning.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Figuur 12. Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Rijnland.



5. Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

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' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering 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.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 9. 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 een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Relatie tot het project

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het gehele gebied aangewezen als 'gebied met functiemenging'. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder voorwaarden toelaatbaar zijn. Binnen deze gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure zijn dan niet toepasbaar.

In bijlage 4 van de VNG-brochure is een voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging opgenomen, die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Deze voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten bevat geen richtafstanden maar categorieën A, B en C die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur

Aan de zuidelijke zijde grenst de projectlocatie aan de bestemming 'Centrum-3'. Deze bestemming heeft reeds rekening te houden met woningen op de verdiepingen.

Ten westen van de projectlocatie is op meer dan 40 meter een maatschappelijke bestemming gelegen. In dit specifieke geval bevindt zich hier een kerk (H. Nicolaas kerk). Voor deze functie (milieucategorie 2) geldt in een gemengd gebied een te hanteren richtafstand van minimaal 10 meter. Daarnaast geldt dat ten westen van de projectlocatie de gronden bestemd zijn als 'Woongebied' op grond van het vigerende bestemmingsplan "Stadscentrum Zuid (Culturele As)". Deze gronden worden momenteel feitelijk gebruikt als parkeerterrein waarvoor een te hanteren richtafstand geldt van 10 meter (milieucategorie 2, SBI – 2008: 5221). De projectlocatie is gelegen op meer dan 10 meter van dit terrein en derhalve vormt dit geen belemmering.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouwontwikkeling, aangezien de locatie niet is gelegen binnen een richtafstand van een nabijgelegen inrichting.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. 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 is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

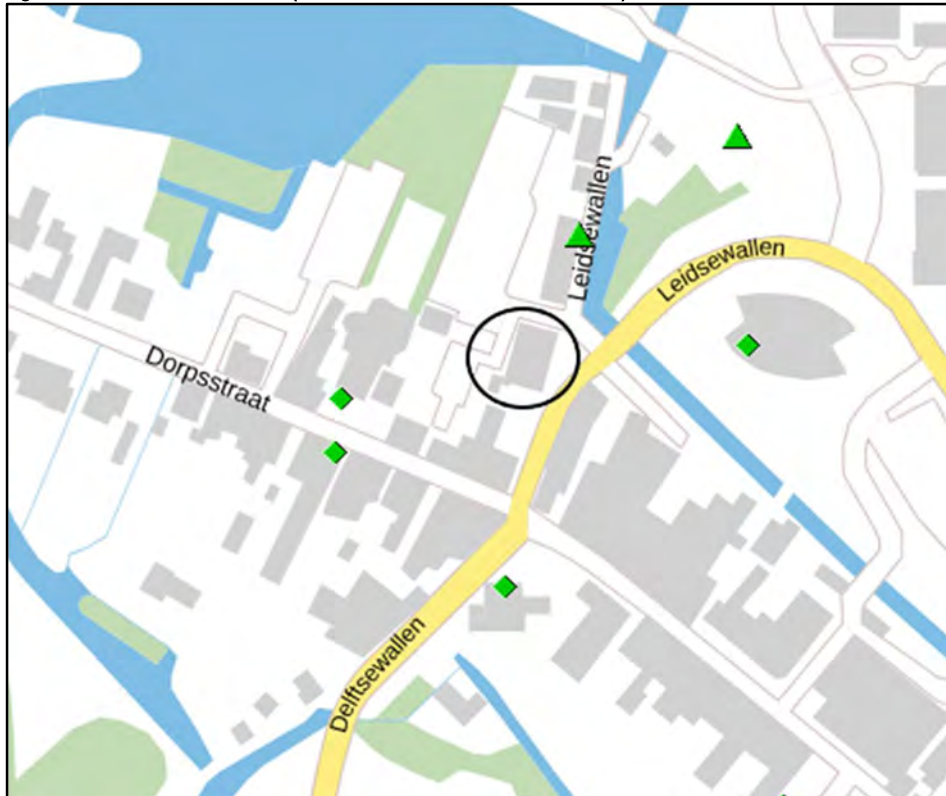
Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt 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 verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Relatie tot het project

Op de risicokaart is te zien dat de projectlocatie niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute dan wel buisleiding. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Figuur 13. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl).



5.3 Bodem (milieukundig)

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.

Voor de projectlocatie is in het kader van de aankoop en de beoogde woningbouw op de locatie verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ondergrond matig verontreinigd is met lood, waardoor gesaneerd zal worden. Tevens is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen asbesthoudende bronnen zijn geconstateerd.

In het kader van de planologische wijziging die middels voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden vormt het aspect bodem geen belemmering.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling die middels onderhavig rapport mogelijk gemaakt dient te worden.

5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden. De projectlocatie is gelegen aan een 30 km/h weg. Voor dergelijke wegen geldt geen wettelijke geluidzone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Op 15 februari 2019 is door Cauberg Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelasting vanwege wegverkeer ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Leidsewallen 36 te Zoetermeer. De uitgangspunten des tijd waren gebaseerd op de realisatie van 6 appartementen. Op grond van dit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Leidsewallen hoger is dan 48 dB (voorkeurswaarde indien deze van toepassing zou zijn), en tevens boven 53 dB (sprake van verhoogde geluidbelasting). De totale geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer (alle omliggende wegen) bedraagt maximaal 60 dB. Dit akoestisch onderzoek is echter gebaseerd op verouderde verkeerscijfers en een plan waarbij 6 appartementen gerealiseerd worden. Nadien is het plan nader uitgewerkt wat heeft geresulteerd in voorliggend initiatief waarbij in totaal acht appartementen gerealiseerd worden, waarvan twee op de begane grond, vier op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping.

In navolging van het akoestisch onderzoek waarbij de geluidsbelasting op de gevels is onderzocht, is een akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd door S&W Bouwkundig Ingenieurs voor het definitieve bouwplan (rapport: 2211452 – Rap. Geluidwering gevels V1.0, d.d. 16-11-2021). Op grond van deze berekeningen kan worden geconcludeerd dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen volgens het Bouwbesluit, door het treffen diverse voorzieningen. In onderstaande figuur zijn de diverse geluidwerende voorzieningen gevelconstructies, uit het rapport van S&W Bouwkundig Ingenieurs weergegeven.

Tabel 4: Geluidwerende voorzieningen scheidingsconstructies.

Onderdeel	vereiste R_A [dB(A)]	toe te passen constructie, of minimaal gelijkwaardig aan	Toetsing bouwplan
Gevels	≥ 51,2	100mm kalkzandsteen – spouw – 100mm metselwerk, massa ca. 400 kg/m ² .	Bouwplan voldoet
Gevels t.p.v. balkons	≥ 27,7	Conform BP3a ¹ : lichte paneelconstructie met massa 20 kg/m ² en 50mm minerale wol in 60mm spouw.	Bouwplan voldoet, mits minerale wol wordt toegepast
Hellend dak	≥ 35,3	Conform DH5c: pannendak op omgekeerde sporenkap: spoorhoogte ca. 155 à 210mm met 120 à 170mm minerale wol tussen de sporen. Minerale wol van lichte persing toepassen: 16 à 35 kg/m ³ .	Bouwplan voldoet, mits minerale wol wordt toegepast
Plat dak	≥ 44,5	Conform DP5, met een gewicht van ten minste 225 kg/m ² , bitumen dakbedekking - thermische isolatie - 100 mm beton is voldoende.	Bouwplan voldoet
Kozijnen	≥ 36,8	Houten kozijnen, met een dikte van ca. 80 mm à 120 mm (maatvoering 67 mm x 114 mm voldoet).	Bouwplan voldoet
Beglazing	≥ 32,3	8-12-4-12-5 mm driedubbel glas met luchtgevulde spouw, bijv. SGG Climatop Acoustic 41/37 (Saint-Gobain Glass)	Bouwplan voldoet
Buitendeuren	≥ 30,5	38 mm massief hout, bv. Merbau.	Bouwplan voldoet
Vloer boven buitenlucht	≥ 58,0	Betonvloer 300mm, massa ten minste 747 kg/m ² .	Bouwplan voldoet
Dakramen	≥ 33,0	Conform Velux GGL 0050 dakvenster, met 4-16-4 mm dubbel glas.	Bouwplan voldoet

Tabel 5: Toe te passen naad- en kierdichting.

onderdeel	vereiste R_A [dB(A)]	toe te passen naad-/kierdichting, of minimaal gelijkwaardig aan
Aansluiting kozijn met gevel	$\geq 45,8$	Afdeklát
Aansluiting te openen raam met kozijn	$\geq 39,6$	Enkelvoudige buisprofielen met een indrukking van ten minste 4 mm of standaard dubbele profielen toepassen, profielen geheel rondomgaand en op de hoeken doorgelast.
Aansluiting te openen deur met kozijn	$\geq 35,2$	Enkele aanslag rondom (ook bij de middensluiting en dorpel).
Aansluiting beglazing met kozijn	$\geq 49,4$	Droge beglazing met schuimband rugvulling, met of zonder topafdichting voldoet.
Aansluiting dakraam met dakbeschot	$\geq 25,0$	Geen extra afdichting.

Conclusie

De gevels van een pand aan de Leidse wallen 36 te Zoetermeer zijn geluidsbelast vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van omliggende wegen. Door het treffen van diverse voorzieningen wordt voldaan aan de eisen volgens het Bouwbesluit. Het akoestisch onderzoek geluidwering gevels is als bijlage toegevoegd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

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).

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële 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 NIBM 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 niet in betekende waarde 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 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden aangezien slechts zes woningen en een gemengde bestemming van circa 300 m² worden gerealiseerd en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 18 oktober 2018) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 22,202 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 20,351 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 12,141 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing 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 grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 2. Achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied.

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	20.202	20.351	12.141
2030	16.234	17.788	9.961
Grenswaarden	40	40	25

Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van acht appartementen.

5.6 Ecologie

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.

Beleid en normstelling

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 Nationaal Natuurnetwerk (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.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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 of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling die middels onderhavig rapport mogelijk gemaakt dient te worden is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied (zie bijlage 2). Het doel van de quickscan is het vaststellen dan wel uitsluiten van beschermde flora en fauna in het projectgebied, vaststellen wat de mogelijke effecten zijn op beschermde flora en fauna en beschermde gebieden als gevolg van de realisatie van het project en indien nadelige gevolgen als gevolg van de sloop te verwachten zijn dient te worden bepaald of nader onderzoek met mogelijk een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is. Onderstaande resultaten zijn direct overgenomen uit de uitgevoerde quickscan.

Soortenbescherming

Omdat het projectgebied gelegen is in een sterk verstedelijkte omgeving, is specifiek onderzoek gedaan naar vleermuizen, broedvogels en flora. De aanwezigheid van beschermde flora en fauna

binnen het projectgebied kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor de realisatie van het project niet nodig.

Op daken van gebouwen kunnen in het broedseizoen broedgevallen voorkomen van vogelsoorten die elk jaar een nieuw nest maken, zoals koolmees en spreeuw. De nesten van deze soorten en de directe omgeving zijn daarom in het broedseizoen beschermd. Broedgevallen zijn alleen in het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) beschermd. Door buiten het broedseizoen te slopen, wordt voorkomen dat broedgevallen worden verstoord.

Op basis van verspreidingsgegevens van vleermuizen in Zoetermeer kunnen acht soorten vleermuizen worden verwacht in de bebouwde kom van Zoetermeer. De acht soorten zijn; kleine dwergvleermuis; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis (Van der Tol en anderen). De meest nabijgelegen (bekende) verblijfplaats van vleermuizen is ter plaatse van markt 10 te Zoetermeer. (Voor de sloop van dit gebouw is op 24 april 2018 een ontheffing verleend voor het wegnemen en verstoren van vaste verblijfplaatsen van de ruige en gewone dwergvleermuis, beide paarverblijfplaatsen, kenmerk ODH---2018---00031701). Tijdens het veldonderzoek ter plaatse van de projectlocatie is gebleken dat de hoek van het dak voor een deel te flauw is om een geschikte uitvliegkans voor vleermuizen te vormen. De muren van het pand bevatten open stootvoegen, maar deze waren gelegen op een lage hoogte (< 2,5 meter). Daarnaast bevatte het pand spouwmuurisolatie, waardoor geconcludeerd werd dat de bouwkundige eigenschappen ongeschikt zijn gebleken voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Het ouder deel van het pand aan de zuidzijde bevatte geen open stootvoegen of openingen tussen de goot en het dak, zoals bleek tijdens het veldonderzoek. In de enige boom in het projectgebied, ter plaatse van de parkeerplaats is geschikte geen holte voor vleermuizen aangetroffen. Op grond van bovenstaand is in de quickscan geconcludeerd dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen worden verwacht. Er bestaat op basis van de eigenschappen van de gebouwen en de beperkte aanwezigheid van bomen geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar vleermuizen.

In de Visie Zoetermeer 2040 en het convenant "Klimaatadaptief bouwen" wordt verwezen naar natuurinclusief bouwen. Gezien de ligging van de projectlocatie, nabij vliegroutes, is de toekomstige bebouwing geschikt voor o.a. vleermuizen. In het ontwerp zijn derhalve naast muskasten en zwaluwkasten ook vleermuiskasten geïntegreerd, zodat de bebouwing geschikt wordt gemaakt als verblijfplaatsen. Tevens wordt een groen/ sedumdak gerealiseerd waardoor dit naast de waterbergende functie en het tegengaan van hittestress ook een bijdrage levert aan de biodiversiteit ter plaatse van de projectlocatie.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "De Wilck" en is gelegen op circa 6,8 kilometer. Dit gebied is niet stikstofgevoelig

Op circa 12 kilometer van het plangebied is het Natura 2000-gebied "Meijndel & Berkheide" gelegen. Op circa 18 kilometer van de projectlocatie ligt zowel het Natura 2000-gebied "Nieuwkoopse Plassen & De Haack" als "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Voor het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein" geldt dat dit gebied niet stikstofgevoelig is. Met inachtneming van uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1603 van Raad van State d.d. 29 mei 2019, is het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) onverbindend verklaard. In het verlengde hiervan heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 16 september 2019 een herziene rekentool 'Aerius Calculator' beschikbaar gesteld.

Per 1 juli is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De Wet wijzigt de Wet natuurbescherming middels de toevoeging van een aantal artikelen. Belangrijke onderdelen van de Wet zijn een zo ver mogelijke reductie van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en een partiële vrijstelling voor de bouwsector. Tegelijkertijd ziet de wet toe op het legaliseren van de projecten met een geringe stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die voldeden aan de voorwaarden van artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming, zoals dat luidde op 28 mei 2019. Hiermee wil de overheid

invulling geven aan het rechtszekerheidsbeginsel voor bedrijven die op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) te goeder trouw hebben gehandeld.

Belangrijk voor nieuwe bouwprojecten is dat in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor activiteiten in de bouwsector. Deze is middels artikel 2.9a opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Dit is verder uitgewerkt in het Besluit natuurbescherming. In artikel 2.5 van het besluit is opgenomen dat de vrijstelling geldt voor de tijdelijke bouw- of sloopwerkzaamheden aan een (bouw)werk inclusief de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. De vrijstelling geldt dus niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of voor andere emissies dan stikstof. Daarmee is bepaald dat de aanlegfase in principe niet meegenomen hoeft te worden in stikstofdepositieberekeningen. Wel geldt er voor de aanlegfase in de toekomst wel een prestatieverplichting om met zo duurzaam mogelijk materieel te bouwen. Dit is onderdeel van de omgevingswet en zal na inwerkingtreding van de omgevingswet van kracht worden.

Tussenuitspraak van de Raad van State in de zaak ViA15

Op basis van de tussenuitspraak van de Raad van State op 20 januari 2021 in de zaak kan niet zonder nadere onderbouwing gebruik gemaakt worden van SRM2 in AERIUS Calculator bij de beoordeling van het depositie-effect van projecten waarin wegverkeer een rol speelt. Als gevolg van de tussenuitspraak van de Raad van State in de zaak ViA15 was ten aanzien van de toen geldende AERIUS-calculator een aanpassing vereist ten aanzien van berekeningen voor wegverkeer met SRM2. Buiten 5 km van de lijnbronnen met wegverkeer berekent de implementatie van SRM2 de hoeveelheid aan stikstofdepositie namelijk niet.

Dit is opgelost in de AERIUS calculator 2021 die sinds januari 2022 gebruikt dient te worden voor stikstofdepositieberekeningen. In AERIUS 2021 wordt wegverkeer berekend tot op een afstand van 25 kilometer. Ten behoeve van het plan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In de gebruiksfase wordt uitgegaan van de volgende emissiebronnen:

- 8 woningen (gasloos);
- Verkeersgeneratie van 46 vervoersbewegingen licht verkeer per etmaal (zie paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage);
- Verkeersgeneratie van 1 vervoersbewegingen zwaar verkeer per etmaal.

Voor de ontsluiting in de gebruiksfase wordt uitgegaan van twee routes. Het betreft de ontsluiting via de:

- Leidsewallen, Osylaan, Van Diestlaan en Van der Hagenstraat.
- Leidsewallen, Delftsewallen, Nassaulaan, Oranjelaan.

Deze routes zijn aangegeven als lijnbron. Over beide routes is de maximale verwachte verkeersgeneratie geleid. Na berekening van de stikstofdepositie concludeert de AERIUS-calculator dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de gebruiksfase. De stikstofdepositieberekening is als bijlage toegevoegd.

Figuur 14. Uitsnede synbiosys.alterra.



Conclusie

Het milieuaspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van acht appartementen. Er wordt invulling gegeven aan de gestelde voorwaarde dat:

1. Natuurinclusief bouwen voor vogels en vleermuizen: plaatsing conform nationale richtlijnen (Kennisdocumenten BIJ12). Voordat voorzieningen voor vogels en vleermuizen geplaatst worden, vindt afstemming met de stadsecoloog plaats.
2. Verder worden details over de groene invulling afgestemd met de gemeente. Er zijn zo veel mogelijkheden om biodiversiteit te versterken; bijv. afwisseling in soorten, bij voorkeur lokaal voorkomende planten of bijv. vegetatie die bestuivers of andere soorten aantrekken.

5.7 Mer-beoordeling

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 een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag.

6. Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

