OMGEVINGSVERGUNNING FIETSENWINKEL 'GIANT STORE VISKER CYCLES' UITBREIDING

Opdrachtgever:
Projectnr: SNW001-0003
Datum:

OMGEVINGSVERGUNNING FIETSENWINKEL 'GIANT STORE VISKER CYCLES' UITBREIDING

Opdrachtgever:
Projectnr: SNW001-0003
Rapportnr:
Status concept
Datum:

Opsteller:
RVDBE

Verificatie:
BVDM

Validatie
CVDH

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Fietsenwinkel 'Giant Store Visker Cycles' uitbreiding

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6

Hoofdstuk 2 planbeschrijving 9
2.1 Oude situatie 9
2.2 De ontwikkeling 9

Hoofdstuk 3 Beleid 11
3.1 Nationaal niveau 11
3.2 Provinciaal niveau 12
3.3 Gemeentelijk niveau 15

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten 17
4.1 Milieu 17
4.2 Waarden 18
4.3 Verkeer en parkeren 20
4.4 Waterparagraaf 20

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid 23
5.1 Financieel 23
5.2 Maatschappelijk 23

Bijlagen toelichting 25

Bijlage 1 Plattegrond indeling fietsenwinkel 27

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

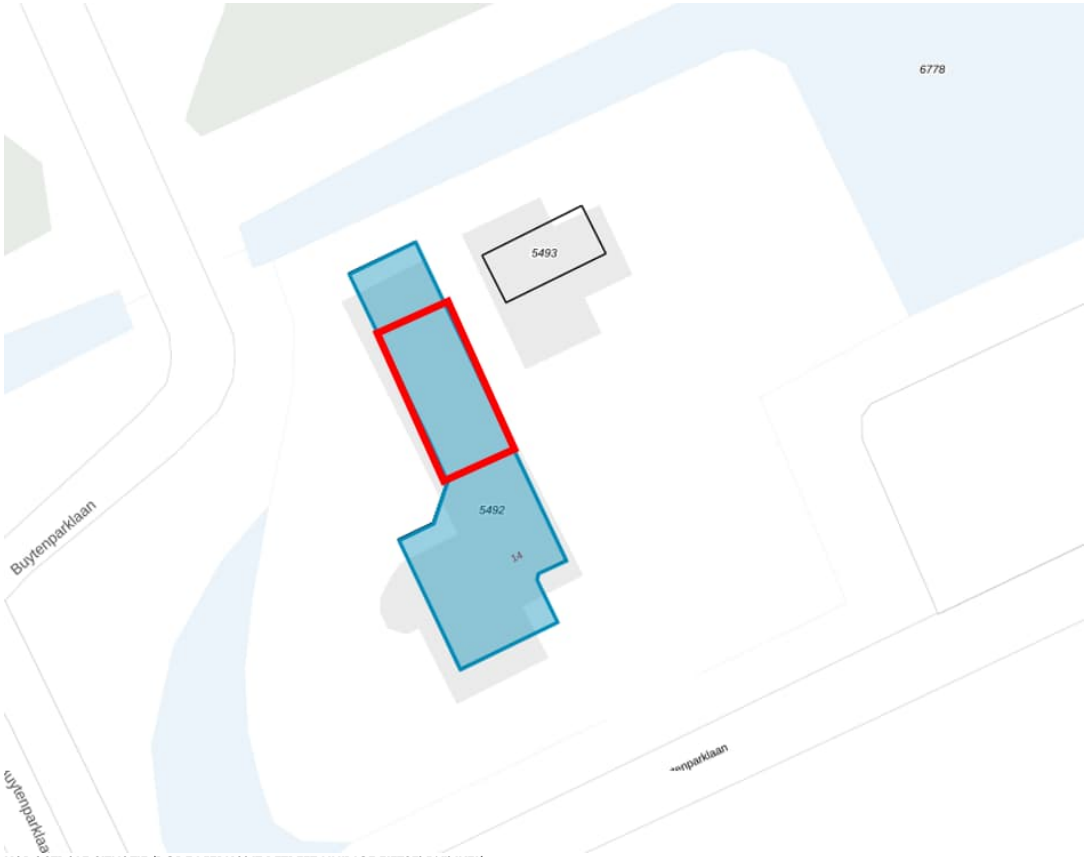
Viskercycles heeft in april 2022 een fietsenwinkel aan de Buytenparklaan 14, 2717 AX te Zoetermeer geopend. Het gebouw en de directe omgeving zijn bekend als Adventure Valley en onderdeel van SnowWorld Zoetermeer. Het betreft een fietsenwinkel met de naam 'Giant Store Visker Cycles'. In deze fietsenwinkel worden fietsen verkocht en verhuurd. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het vestigen van detailhandel (waar een fietsenwinkel onder valt) toegestaan. Echter wordt de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte van de fietsenwinkel overschreden. Om die reden heeft SnowWorld Zoetermeer de gemeente verzocht af te wijken van de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van het reeds geopende fietsenwinkel.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De fietsenwinkel 'Giant Store Visker Cycles' is gelegen aan de Buytenparklaan 14, 2717 AX te Zoetermeer. De locatie is kadastraal bekend als sectie C, 5492.

TOPOGRAFISCHE SITUATIE (RODE CIRKEL BETREFT HET PLANGEBIED)

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer.



KADASTRALE SITUATIE (RODE VIERKANT BETREFT HUIDIGE FIETSENWINKEL)

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 5492. De gronden zijn eigendom van SnowWorld.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De fietsenwinkel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buytenpark' dat is vastgesteld door de gemeente Zoetermeer op 16 april 2014. Ter plaatse van de fietsenwinkel geldt de enkelbestemming 'Sport' en de functieaanduiding 'detailhandel'. In de begripsbepaling is 'detailhandel' opgenomen, waarin bepaald is dat zowel de verkoop als verhuur van onroerende goederen toegestaan is. Het actuele gebruik van de gronden als fietsenwinkel en fietsverhuur past derhalve binnen het bestaande gebruik.

UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De fietsenwinkel is gerealiseerd binnen de aanduiding 'detailhandel' daarbinnen is detailhandel toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 125 m^2. Echter is de totale oppervlakte van de fietsenwinkel 225,50 m^2 inclusief opstelruimte voor de voorgevel van de fietsenwinkel (strook van 2 m breed). Omdat het huidige bestemmingsplan geen binnenplanse mogelijkheden beidt voor de fietsenwinkel valt het initiatief terug op artikel 2.1,- lid 1 onder c van de Wabo: de buitenplanse afwijking. Zoals bepaald in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 (wabo) dient gemotiveerd te worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voldoet hieraan.

Hoofdstuk 2 planbeschrijving

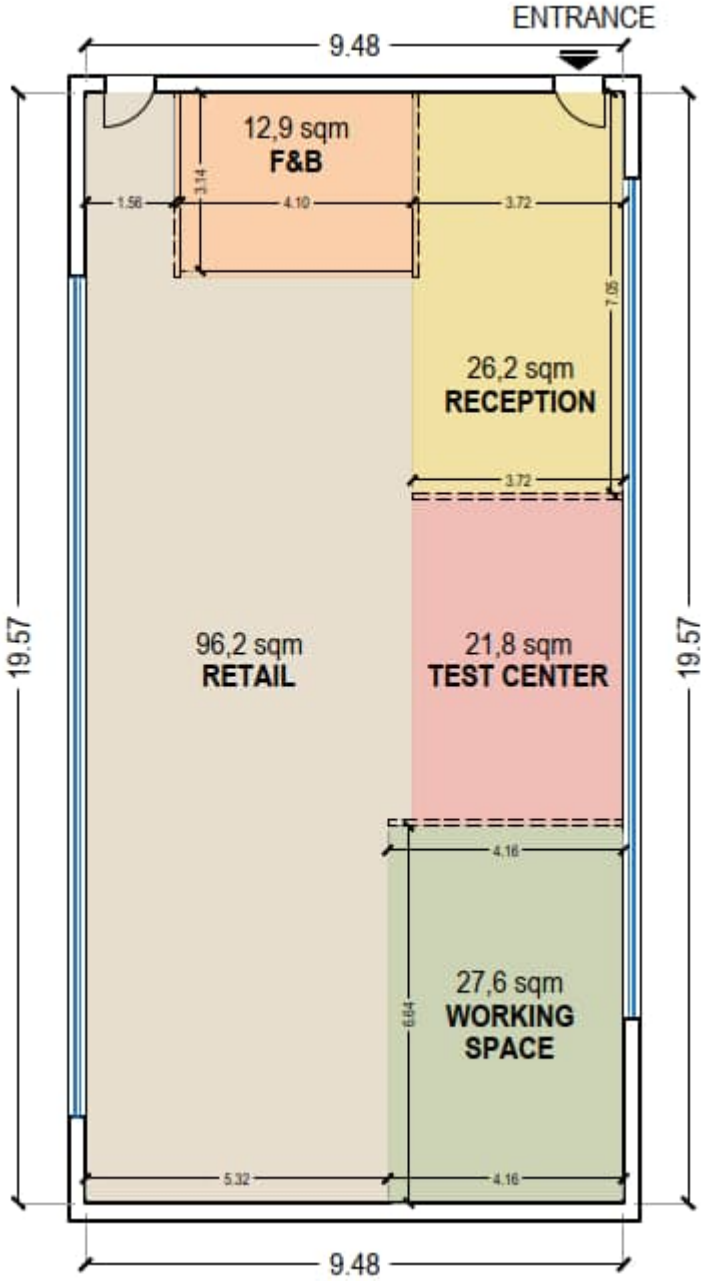
2.1 Oude situatie

De recent geopende fietsenwinkel is gevestigd in bestaande bebouwing. Waarin aan de voorzijde van het gebouw een school (mbo Rijnland) zit gevestigd en recreatie mogelijkheden zijn, zoals een escaperoom. De ontsluiting van het terrein vind plaats via de Buytenparklaan, waar ook de parkeerplaats zich bevindt. Rondom het terrein bevindt zich oppervlaktewater wat dient als primaire watergang. op onderstaande afbeelding is de huidige situatie (met fietsenwinkel) weergegeven.

HUIDIGE SITUATIE (TEVENS TOEKOMSTIGE SITUATIE). HET ROOD OMLIJNDE GEBIED BETREFT DE FIETSENWINKEL.

2.2 De ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling betreft de legalisering van de totale oppervlakte van de fietsenwinkel 'Giant Store Visker Cycles'. Dit betreft een fietsenwinkel die zich bezighoud met het verkopen en verhuren van fietsen. Daarnaast is er de mogelijkheid om fietsen te testen. De winkel is gevestigd in bestaande bebouwing op het terrein van Adventure Valley. Aan de voorzijde van het gebouw (bij de ingang van de winkel) kunnen fietsen opgesteld worden op een strook van circa 2 meter. Tot slot zullen de bestaande parkeergelegenheden en verkeersbewegingen niet toenemen. Op onderstaande afbeelding is de indeling van de fietsenwinkel weergeven (tevens terug te vinden in bijlage 1).



INDELING FIETSENWINKEL

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Nationaal niveau

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld en inwerking getreden. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, ende overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
10. Beperken van klimaatverandering
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO2-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse
Het voorgenomen initiatief geeft invullen aan het realiseren van een goede economische klimaat. Waarbij mensen de mogelijkheid krijgen om een fiets te huren of kopen. Het initiatief draagt dus bij aan de belangen van de NOVI.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig planvoornemen zijn wel de nationale belangen aan de orde. Er moet daarom ook getoetst worden aan het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro).

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Onderhavig projectlocatie ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is. Hieruit volgt dat het project niet leidt tot belemmering van de nationale belangen.

Conclusie
Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt is de realisatie van een fietsenwinkel in bestaande bebouwing niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het initiatief hoeft niet te worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangezien de realisatie van een fietsenwinkel niet is aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De huidige versie van de omgevingsvisie is in werking getreden per 15 maart 2022.

Detailhandel
De provincie hecht veel waarde aan vitale, krachtige en aantrekkelijke stads- en dorpscentra en wil om dat te bereiken de detailhandelsstructuur versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en ook de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het woon-, werk- en leefklimaat in Zuid-Holland.

Analyse
De fietsenwinkel zal een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen. En levert daardoor een belangrijke bijdrage aan het woon-, werk- en leefklimaat.

Sport, recreatie en water- en groenbeleving
De provincie streeft naar behoud en versterking van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van landschap, water en erfgoed. De provincie draagt samen met partners zorg voor het beheer van recreatiegebieden, -netwerken en -voorzieningen, waaronder de recreatieve netwerken voor varen, fietsen, wandelen en paardrijden en streeft ernaar deze voor recreatief en sportief bewegen geschikter te maken. Hierbij heeft de provincie de opgave om de sport- en recreatiemogelijkheden zowel binnen als buiten de stad te behouden en versterken. De provincie zet daarom in op een in omvang en kwaliteit goed netwerk en goede voorzieningen voor sport en recreatie.

Analyse
De recent geopende fietsenwinkel zorgt voor een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Het zorgt, mede door de fietsverhuur, voor een versterking van de recreatieve voorzieningen.

Sportief en recreatief aantrekkelijke en beweegvriendelijke leefomgeving
De provincie streeft naar een beweegvriendelijke leefomgeving en een zo groot mogelijke deelname van de bewoners aan sport en recreatie. Daarom zet de provincie in op een in omvang en kwaliteit goed netwerk en goede voorzieningen voor sport en recreatie en streeft hierbij naar deelname van alle inwoners hieraan.

Analyse
De fietsenwinkel ligt in een recreatiegebied waar sport en recreatie het hoofddoel zijn. De recent geopende fietsenwinkel zorgt, mede door het fietsverhuur, voor de duurzame instandhouding van een beweegvriendelijke leefomgeving.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de regels van de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland'.

3.2.2 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland betreft een uitwerking van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Onderstaande onderwerpen zijn relevant voor het initiatief.

Bevorderen van een sportief en recreatief aantrekkelijke en beweegvriendelijke leefomgeving
De provincie streeft met de volgende maatregelen naar een beweegvriendelijke leefomgeving en een zo groot mogelijke deelname van de bewoners aan sport en recreatie:
- Stimuleren en faciliteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van sport- en recreatievoorzieningen (zodat zoveel mogelijk Zuid-Hollanders hier gebruik van kunnen maken).
- Beheer en doorontwikkelen van recreatiegebieden en routestructuren en kwaliteitsimpulsen om deze te versterken qua mogelijkheden voor sport en bewegen 'om de hoek'.
- Overdracht van provinciale recreatiegebieden op basis van maatwerk.
- Afronden aanleg nieuwe recreatiegebieden.
- Stimuleren van een aantrekkelijke buitenruimte (leefomgeving) die geschikt is voor en uitnodigt tot bewegen, sporten en recreëren. Dit gebeurt o.a. door fysieke knelpunten op locaties en routes weg te nemen of te verminderen en door recreatieve routestructuren te verbeteren.
- Kennisontwikkeling, onderzoek en innovatie ten behoeve van beleid dat beter beantwoordt aan de behoeften van onze bewoners aan sport en recreatie.
- In samenwerken met partners, zoals gemeenten, bedrijven en terreinbeheerders, wordt aan voornoemde maatregelen gewerkt.
- Sportevenementen kunnen worden ondersteund die gericht zijn op het bewegen in de buitenruimte, met speciale aandacht voor groepen die in deelname aan sport en recreatie zijn ondervertegenwoordigd.

Analyse
De fietsenwinkel levert een bijdrage aan het faciliteren van fietsen wat dus werkt als een stimulerende functie voor sport- en recreatievoorzieningen.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het 'Omgevingsprogramma Zuid-Holland'.

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9a beschermingscategorie 3 Buitengebied
Een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

Analyse
De fietsenwinkel is gerealiseerd in bestaande bebouwing waardoor de omgeving en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 6.9b Beschermingscategorie 2 Recreatiegebied
Een bestemmingsplan voor een locatie binnen recreatiegebied kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

1. de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;
2. de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;
3. de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;
4. de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
5. de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

Analyse
De fietsenwinkel is gerealiseerd in bestaande bebouwing waardoor de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied. Daarnaast past de ontwikkeling goed binnen het reeds bestaande recreatieve gebied en zorgt het voor een kwalitatieve impuls voor het gebied.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de regels van de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland'.

3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 Stadsvisie 2040

Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie Zoetermeer 2040 is een langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. In de visie staat hoe Zoetermeer zich kan ontwikkelen en hoe er gebouwd kan blijven worden aan verbetering en ontwikkelkansen voor alle inwoners. In de visie staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen, gericht op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en de vernieuwing van de economie. De gemeente sprak met veel verschillende partijen zoals inwoners, organisaties, overheden en interne en externe experts over de toekomst.

In de visie Zoetermeer 2040 wordt op hoofdlijnen het toekomstbeeld voor 2040 geschetst. Dit zijn de volgende hoofdlijnen:

1. Zoetermeer is mijn thuis.
2. Duurzame stad in en tussen de parken.
3. Palet van wijken en buurten.
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor inwoners van Zoetermeer.
5. Stad van toegepaste innovatie.
6. Zoetermeer regiostad.

Om het toekomstbeeld van 2040 te bereiken wil de gemeente in de eerste periode focussen op twee pijlers:

1. De wijken van de toekomst.
2. Woningbouw als katalysator voor een sociaaleconomisch krachtige stad.

Analyse
De fietsenwinkel sluit aan bij de omgevingsvisie Zoetermeer 2040. In hoofdzaak draagt de ontwikkeling bij aan het verbreden en versterken van de sociale basis zoals verwoord staat onder 'hoofdlijn 1: Zoetermeer is mijn thuis'. Dit omdat door de gerealiseerde fietsenwinkel het scala aan voorzieningen wordt uitgebreid en daardoor de sociale basis binnen de stad krachtiger is geworden. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan 'hoofdlijn 6: Zoetermeer regiostad'. Hierbij zorgt de fietsenwinkel voor meer keuzemogelijkheden voor Zoetermeerders en inwoners van de regio voor ontspanning. Het versterkt daarmee zowel de regio als Zoetermeer.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de 'Stadsvisie 2040'.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:
1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

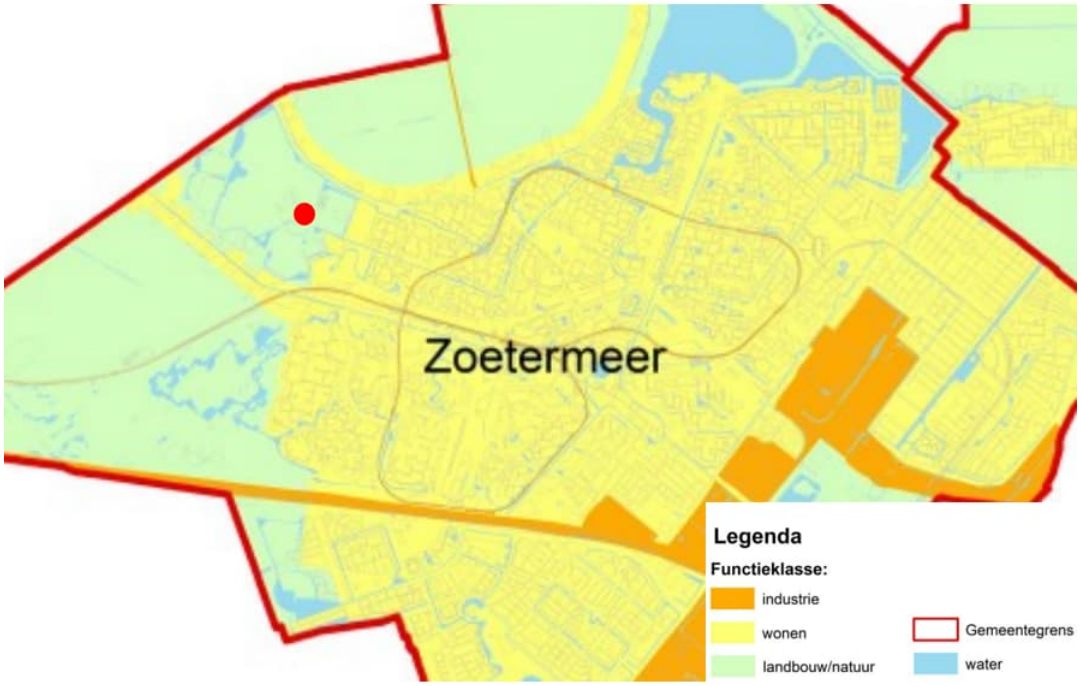
4.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

4.1.1 Bodemkwaliteit

Inleiding
Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

Analyse
Het gebruik van de gronden wordt niet gewijzigd vanwege de ontwikkeling. Op basis van de Nota bodembeheer Midden-Holland en Zoetermeer 2016-2021 ligt het projectgebied in de functieklasse landbouw/natuur. Op basis van het rapport 'Aanvulling bodemkwaliteitskaart met beleidsregels PFAS Zoetermeer' zijn evenmin belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling.



UITSNEDE BODEMFUNCTIE KAART (RODE PUNT GEEFT PROJECTGEBIED WEER)

Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.1.2 Milieueffectrapportage

Inleiding
Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse
In het initiatief is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe stedelijke functie. Derhalve is geen sprake van aanleg, wijzigen of uitbreiden van een stedelijke ontwikkelingsproject zoals bedoelt onder D11.2 van het besluit milieueffectrapportage. Daarnaast betreft het tevens geen activiteit zoals benoemd staat in D10 onder e van het besluit milieueffectrapportage. Onder e wordt verstaan de aanleg, wijziging of uitbreiding van themaparken. de fietsenwinkel valt niet onder deze activiteiten, hieruit volgt dus dat een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Sprake is van functiewijziging in een bestaand pand in bestaand stedelijk gebied en geen sprake is van een uitbreiding van het pand.

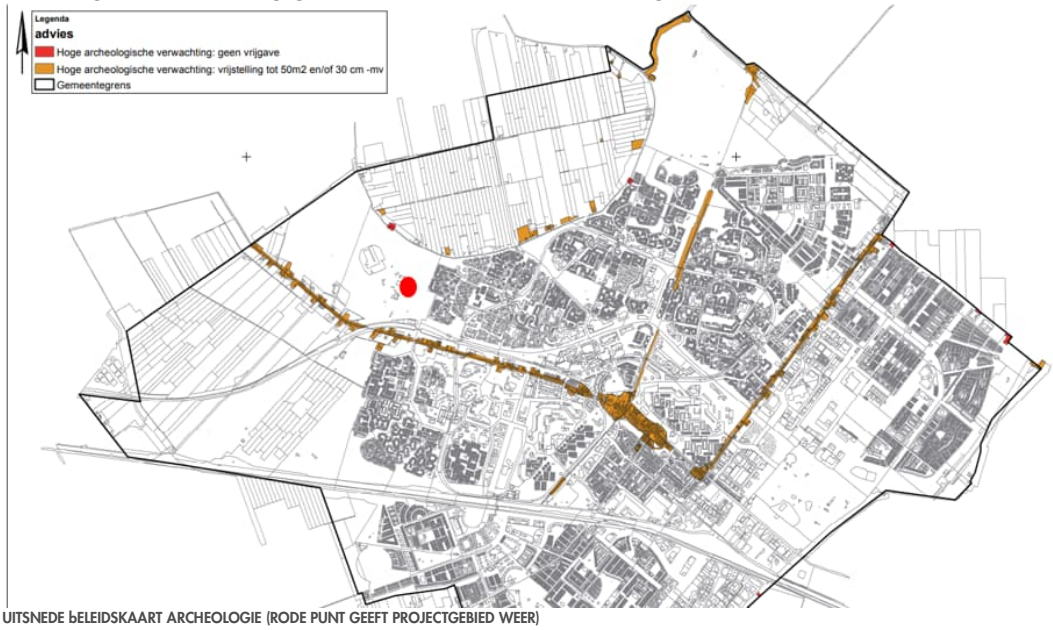
Conclusie
Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig.

4.2 Waarden

4.2.1 Archeologie

Inleiding
Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Analyse
Het vigerend bestemmingsplan kent ter plaatse van de ontwikkeling geen dubbelbestemmingen en aanduidingen die betrekking hebben op archeologie. Conform het bureauonderzoek archeologie van de gemeente Zoetermeer (rapportnaam: De archeologie van Zoetermeer, december 2014) bevindt het projectgebied zich niet in een archeologische verwachtingsgebied (zie onderstaande afbeelding).



UITSNEDE BELEIDSKAART ARCHEOLOGIE (RODE PUNT GEEFT PROJECTGEBIED WEER)

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.2.2 Cultuurhistorie

Inleiding
Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Analyse
Binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het projectgebied is niet gelegen binnen Rijksmonumenten, archeologisch waardevolle gebieden en vondsten of gemeentelijk beschermde stadsgezichten zoals beschreven in het gemeentelijk beleid (Toelichting op de gemeentelijk beschermde stadsgezichten). Het project tast geen waardevolle cultuurhistorische elementen aan.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.2.3 Natuurwaarden

Inleiding
Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:
- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

Analyse
Gebiedsbescherming
Het projectgebied ligt op een afstand van circa 9 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Gezien het beperkte karakter van het initiatief en de grote afstand worden directe effecten uitgesloten.

Stikstofdepositie
Voor de aanlegfase is een onderzoek naar stikstofdepositie niet noodzakelijk. De fietsenwinkel is gevestigd in bestaande bebouwing waar geen verdere bouwwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Uitgangspunt voor de gebruiksfase is dat de fietsenwinkel geen extra verkeers-aantrekkende werking heeft. Een onderzoek naar stikstofdepositie is derhalve niet noodzakelijk.

Soortenbescherming
de fietsenwinkel is opgericht in bestaande bebouwingen bij Adventure Valley. Aanwezige beschermde soorten worden dan ook niet verwacht op deze locatie. Daarnaast is de zorgplicht zoals genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bescherming van houtopstanden
Voor onderhavig initiatief worden geen bomen gekapt, waardoor een melding vellen houtopstanden niet aan de orde is.

Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.3 Verkeer en parkeren

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de parkeerbehoefte voor 125 m^2 aan detailhandel. Echter zorgt de uitbreiding van de fietsenwinkel tot een toename in bedrijfsvloeroppervlakte van (225,50 m^2-125 m^2) = 100,50 m^2.

Conform de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 dient een winkel met een functie showroom (auto's/boten/fietsen) te voorzien in 2,5 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Dit betekent dat het terrein voorzien dient te worden van 2,5 parkeerplaats extra. De naastgelegen parkeerplaats voorziet in deze behoefte. Zie onderstaande afbeelding.

UITSNEDE NAASTGELEGEN PARKEERVOORZIENING (ROOD OMLIJNT GEBIED)

Conclusie
De nieuwe ontwikkeling zorgt niet voor een toename van bezoekers van het recreatief gebied en leidt daarmee niet tot een grotere behoefte aan parkeervoorzieningen.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.
De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

4.4.2 Watersysteem

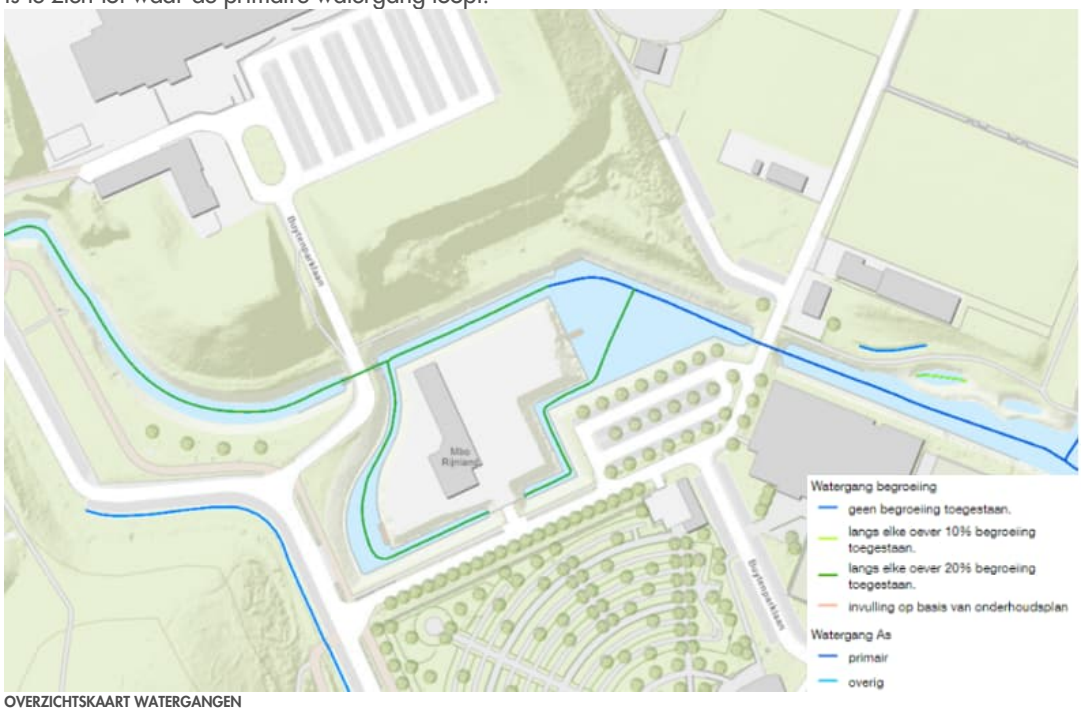
Bodem
Infiltratiecapaciteit
Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem, omdat voor onderhavig plan dit niet noodzakelijk is.

Oppervlaktewater
Het oppervlaktewater nabij het projectgebied is weergegeven op onderstaande afbeelding. De gerealiseerde fietsenwinkel heeft geen gevolgen voor het oppervlaktewater.

UITSNEDE OPPERVLAKTEWATER NABIJ PROJECTGEBIED (RODE 6-HOEK)

Waterschapsbelangen

Het initiatief is gelegen aan het uiteinde van een primaire watergang. De rest van de watergang wordt aangemerkt als overige watergang. Daarnaast is langs elke oever 20% begroeiing toegestaan. Op de onderstaande afbeelding is te zien tot waar de primaire watergang loopt.



OVERZICHTSKAART WATERGANGEN

Conclusie

Het initiatief is geheel gerealiseerd in bestaande bebouwing en blijft buiten de invloedssfeer van de watergang. Er kan dus geconcludeerd worden dat de fietsenwinkel geen negatieve effecten op de waterschapsbelangen heeft.

4.4.3 Hemelwater

Verhard oppervlak
Bij het initiatief is geen sprake van extra verharding of bebouwing. Het betreft een ontwikkeling binnen de bestaande verharding en bebouwing.

Waterkwaliteit
Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

4.4.4 Conclusie

Onderhavig project voldoet aan de gestelde eisen.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

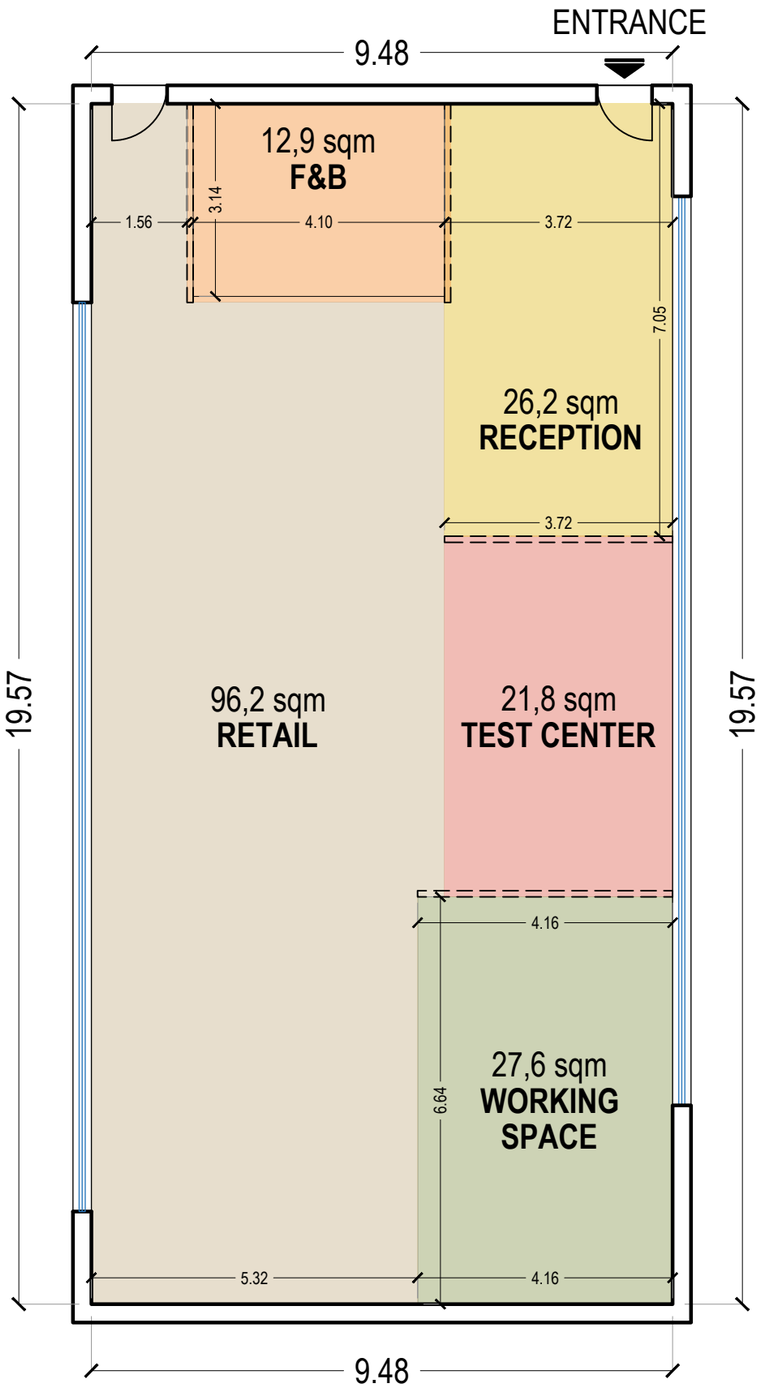
Het gebouw waarin de fietsenwinkel is gevestigd is in eigendom van SnowWorld. De ontwikkeling is volledig in eigen beheer uitgevoerd en maakt onderdeel uit van het volledige recreatieconcept. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijk

De uitgebreide omgevingsvergunning Fietsenwinkel 'Giant Store Visker Cycles' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Plattegrond indeling fietsenwinkel



1:100 SCALE - LAYOUT SAMPLE

work	SNW_ZOE
date	2022.06.03
drafted	VR
verified	PE
approved	PE
scale	1:100

01

project
SNOWWORLD ZOETERMEER
Buytenparklaan 30, 2717 AX Zoetermeer - NETHERLANDS

drawing title
PROJECT LAYOUT

D:\J+S srl\000-19-SNW-Snowworld\Projects - Documenti\004-18_SNW-ZOE_Zoetermeer\03_PROGGI3.1_CONCEPTLAYOUT\SNW-ZOE-04-18_220601_LAYOUT.dwg

client
SNOWWORLD LEISURE N.V.
Buytenparklaan 30, 2717 - AX Zoetermeer

project phase
FEASIBILITY STUDY

J+S ARCHITECTURE & ENGINEERING
via dei Mestieri 13 - 20863 - Concorezzo (MB) Italy
phone +39039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
info@jplus.it www.jplus.it