

Zegwaartseweg 166/166A, Zoetermeer

Wonen aan de Bent



16-12-2022



architectuur | planontwikkeling



bouwmanagement | advies | begeleiding

Inhoud

Inleiding	p.3
Locatie	p.4
Kaders	p.8
Planvoorstel	p.10
Ecologie / landschap	p.16
Ruimtelijke impressie	p.19
Te slopen onderdelen	p.25
Wijziging inrit	p.27
Archieftekeningen	p.28



Inleiding

Introductie

Dit document bevat de planstukken ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel Zegwaartseweg 166 / 166A in Zoetermeer.

Het perceel heeft op dit moment een bedrijfsbestemming met 1 (bedrijfs)woning aan de Zegwaartseweg en een bedrijfsruimte met loods en bijgebouwen op het achterterrein.

Het plan betreft:

- slopen van de huidige bedrijfsruimtes (bedrijfsfunctie)
- behoud van de beeldbepalende woning met oorspronkelijke schuur als 1 woning
- realiseren van 2 geschakelde woningen op het vrijgekomen terrein

Op het plan is positief geadviseerd in een vooroverleg met kenmerk WBV20210319.

Wijzigingen december 2022:

Aanvulling n.a.v. verzoek om aanvullende gegevens d.d. 18/11/2022 vanuit ecologie, stedenbouw en landschap:

- Aantekening mbt verlichting
- Toelichting aanwezige groen
- Onderbouwing aan te brengen beplanting in relatie tot Visie Zegwaartseweg en BKP.
- Richtlijnen toekomstig aan te leggen beplanting
- Aanduiding maatregelen natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen





Locatie aanduiding Zegwaartseweg 166/166A, luchtfoto Google Maps

Locatie

Ligging

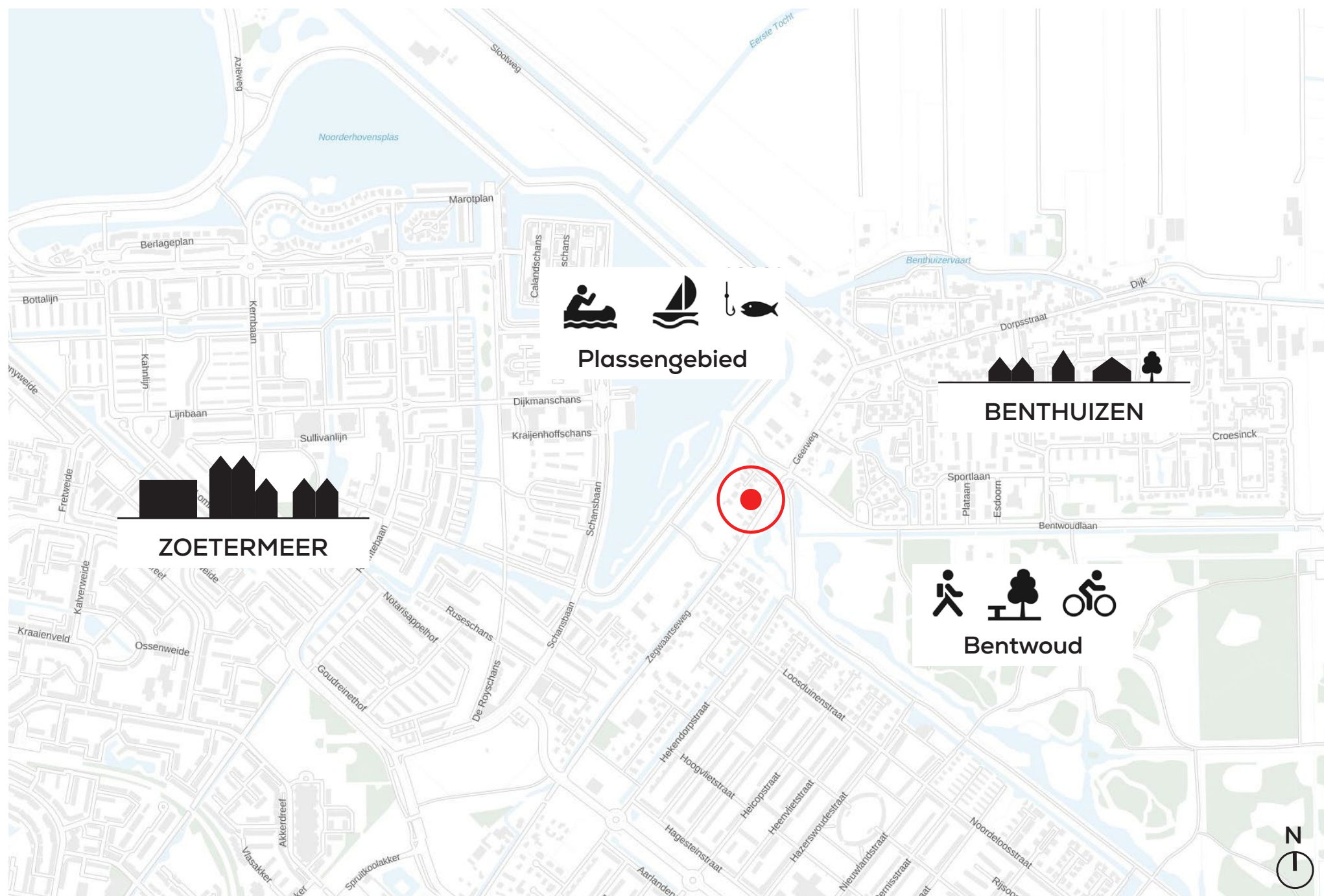
Het perceel Zegwaartseweg 166 / 166A is gelegen in Zoetermeer, op een steenworp afstand van BenthuiZEN.

Aan de Zegwaartseweg heeft het perceel uitzicht over het natuurgebied Bentwoud. Dit natuur- en recreatiegebied strekt zich uit tot aan Boskoop.

De achterzijde van het perceel ligt dicht op de Benthuizerplas, en aansluitende Noordhovenseplas en Zoetermeerseplas.

Karakteristiek voor het perceel is de ligging aan de dijk waarbij het voorterrein op dijkniveau ligt en het achterterrein afloopt naar een circa 80 cm lager liggend niveau.

Het historisch karakter van de Zegwaartseweg, het vrije uitzicht aan de voorzijde en de centrale ligging tussen het plassengebied, het Bentwoud, Zoetermeer en BenthuiZEN maakt de locatie uniek.



Ligging van de locatie



Locatie

Huidige situatie

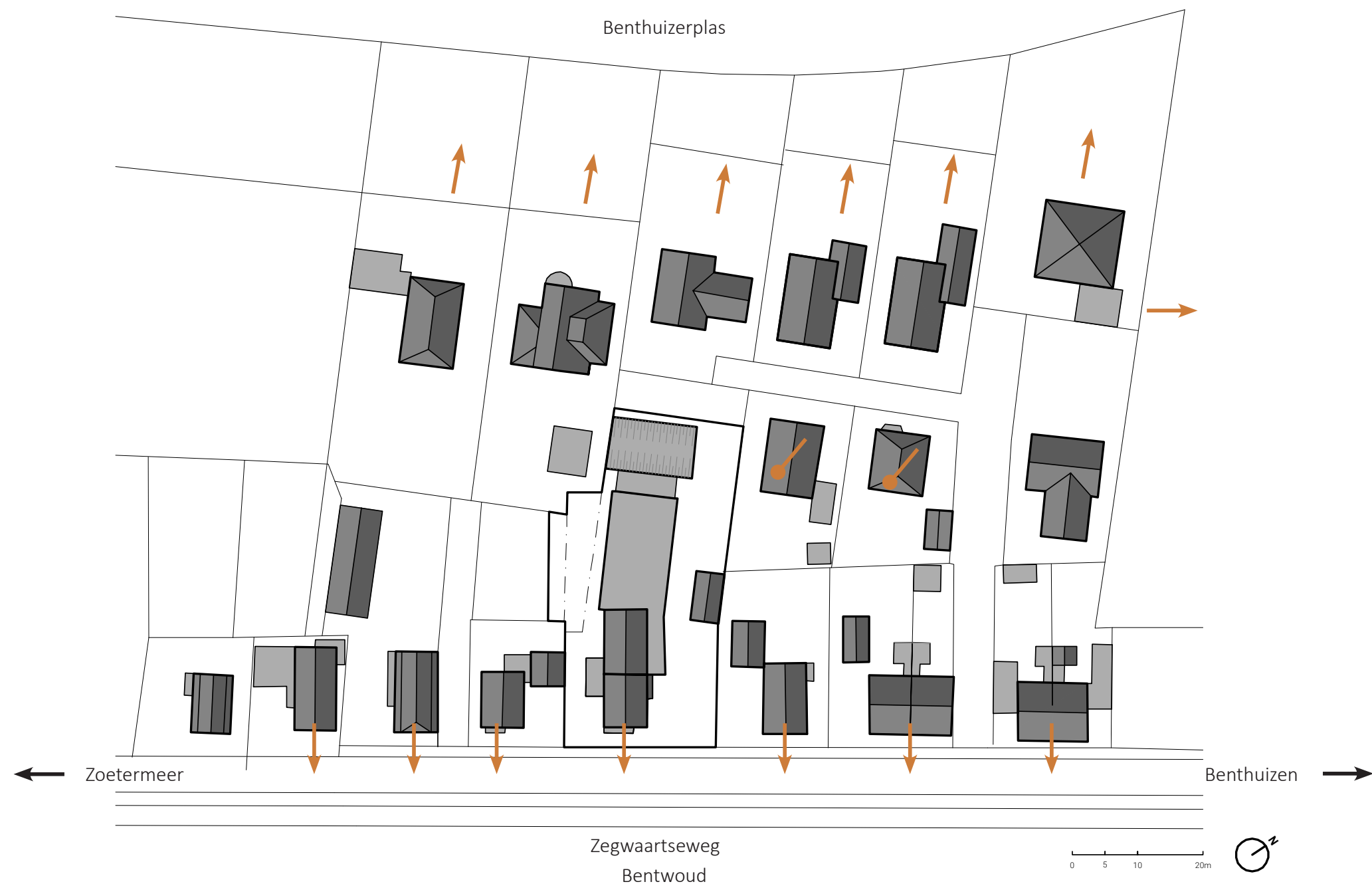
Aan de Zegwaartseweg 166 ligt direct aan de dijk een woonhuis uit 1935. Hiertegenaan is in een latere periode onder nummer 166A een bedrijfsruimte en loods gebouwd waarin tot recent autobedrijf J. Verhoeff was gevestigd.

Het woonhuis is op de 'Kwaliteitskaart Zegwaartseweg' aangegeven als een beeldbepalend bouwwerk. Deze aanduiding heeft op het moment van schrijven van de 'Visie Zegwaartseweg' geen juridische status, maar duid wel op de cultuurhistorische waarde van het huis. De achterliggende bedrijfsruimte en loods hebben geen bijzondere historische waardering.

Het omliggende gebied is in transitie van een gemengde woon- en bedrijfsbestemming naar een gebied met een sterke nadruk op wonen.

De direct naastliggende percelen met vanoudsher een woon- en bedrijfsbestemming zijn reeds gesplits waarna er in 2005/2006 vrijstaande woningen zijn gerealiseerd.

De bedrijfsruimte op no 166A is hiermee een uitzondering geworden op dit gedeelte van de Zegwaartseweg. In gebruik wijkt de bedrijfsfunctie af van de omliggende woningen. In schaal en korrelgrootte wijkt de bedrijfsfunctie eveneens sterk af van de omliggende bebouwing.



Directie omgeving



Historie

De Zegwaartseweg is een historisch lint dat de dorpen Zoetermeer en Benthuizen van oudsher met elkaar verbindt. Het is een plek met een rijke historie die terug gaat tot de 13e eeuw.

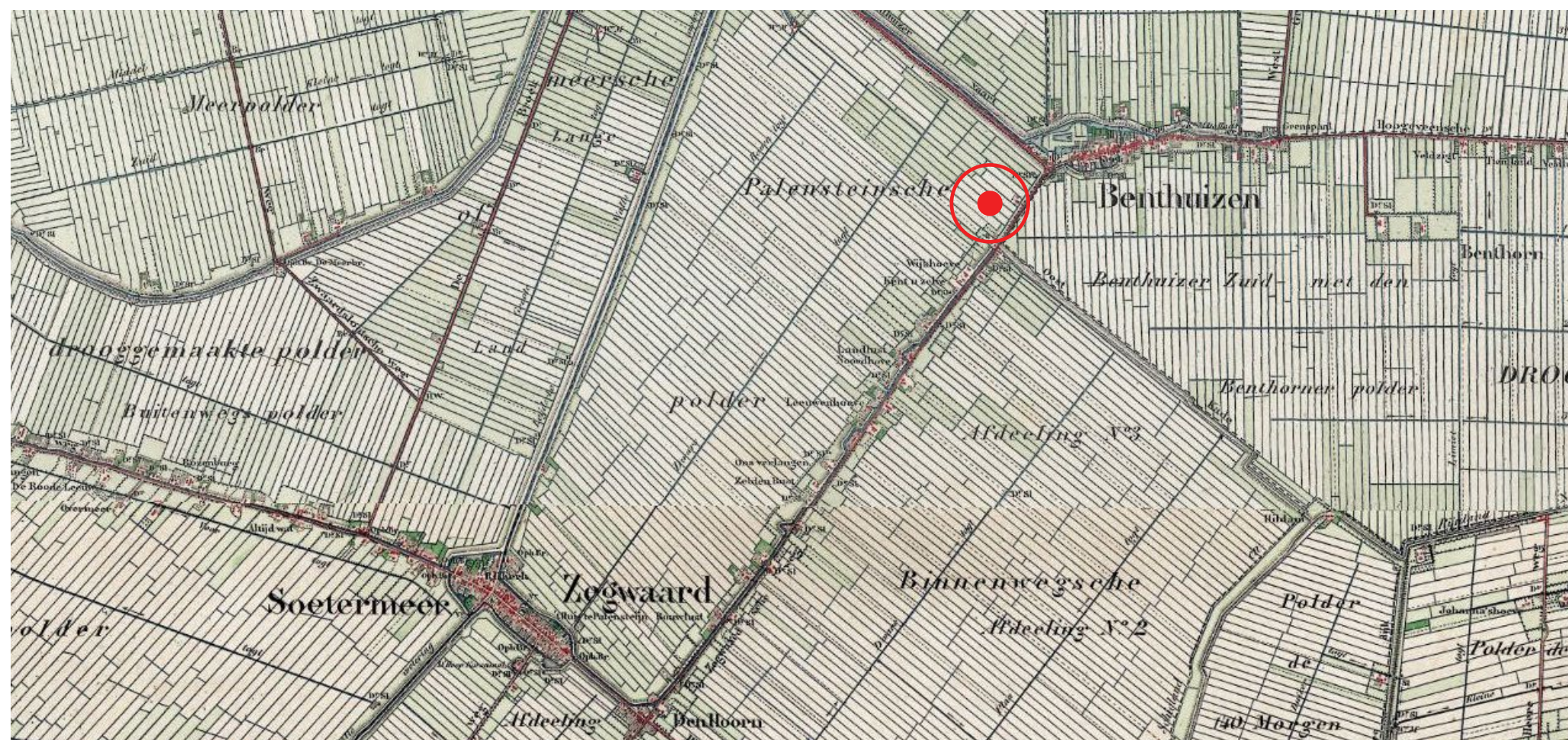
Historisch gezien is de locatie aan de Zegwaartseweg vooral verbonden met Benthuisen. Met de uitbreidingen van Zoetermeer is de Zegwaartseweg volledig opgenomen tussen de nieuwbouw wijken Noordhove en Oosterheem. Desondanks is het historisch lint nog altijd goed zichtbaar en is de sfeer en kwaliteit hiervan voelbaar.

Het aan de overzijde van de dijk gelegen natuurgebied Bentwoud heet van oorsprong de 'Hoek van Schieland', naar de verste hoek van een van de oudste waterschappen van Nederland. De Zegwaartseweg vormde als dijk de begrenzing van het gebied Schieland aan de Oostzijde en aan de Westzijde het Rijnland.

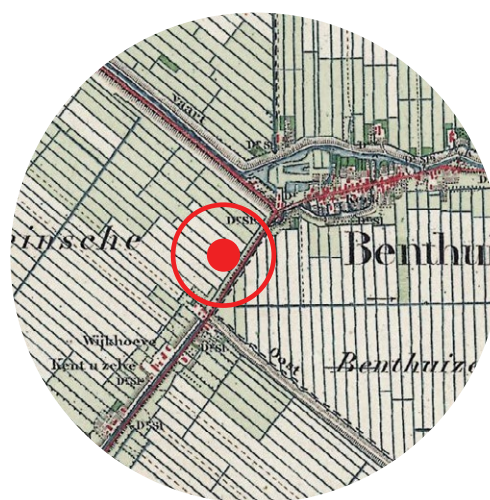
Van agrarische bedrijvigheid naar wonen

Het lint van de Zegwaartseweg bestaat van oudsher uit een mix van boerderijen, agrarische loodsen, wonen en bedrijvigheid. Met de uitbreidingen van Zoetermeer vanaf de jaren 1970 is het gehele agrarische gebied rond de Zegwaartseweg veranderd in een woongebied. Waar de Zegwaartseweg voorheen aan weerszijden werd omgeven met landbouwgrond liggen hier momenteel de woonwijken.

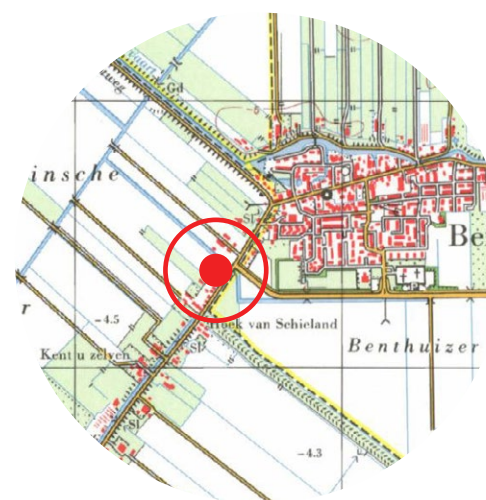
De percelen met historische bebouwing direct aan de Zegwaartseweg zijn met de gebiedstransformatie naar wonen ook aan verandering onderhevig. Agrarische activiteiten zijn verdwenen, de boerderijen en loodsen hebben hiermee hun functie verloren. Recenter verhuist ook een steeds groter deel van de bedrijvigheid naar nieuwe perifere locaties waardoor ook deze perelen vrij komen.



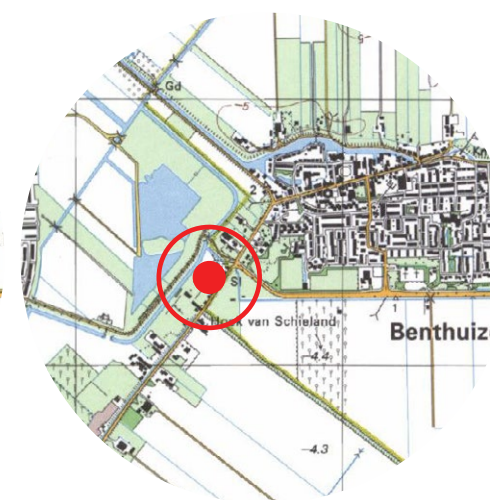
Fragment historische kaart rond 1875 (topotijdreis.nl)



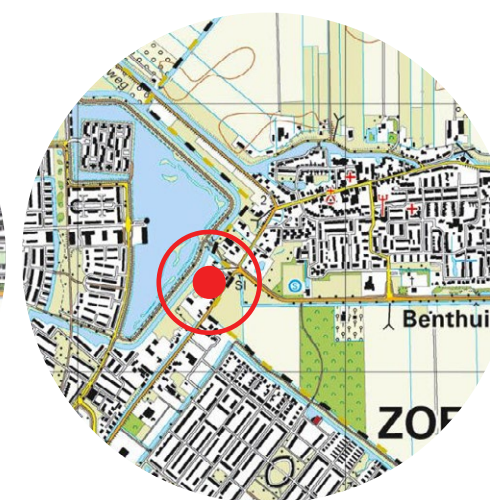
ca 1875



ca 1980



ca 1995



ca 2010

Kaders

Kadastrale aanduiding

Kadastraal is het perceel bekend als:

Kadastrale gemeente : Zegwaard
 Sectie : A
 Perceel : 748, 1243, 3204
 Totaal oppervlak : 1214 m²

Bestemmingsplan

De locatie Zegwaartseweg 166/166a valt onder het bestemmingsplan Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord (2014)

Het hoofdperceel perceel 748 heeft als bestemming:

- Enkelbestemming 'Bedrijf'
- Deels dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'.
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Maximum bouwhoogte:10m

De percelen 1243 en 3204 hebben als bestemming:

- Enkelbestemming 'Wonen- 2'
- Deels dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'.
- Maximum bouwhoogte: 10m
- Maximaal aantal wooneenheden: 8

Naastliggende percelen hebben de enkelbestemming 'Wonen-2' en 'Wonen-3'



Fragment plankaart Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord (ruimtelijkeplannen.nl)



Kaders

Beeldkwaliteitsplan

Voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied is het beeldkwaliteitsplan 'Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg' (2019) vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de welstandsnota en dient als leidraad voor het beoordelen van bouwplannen in het gebied.

Enkele kernwoorden uit het beeldkwaliteitsplan:

- Sloop niet passende bebouwing (te grootschalig of verkeerd gesitueerd)
- Doorzichten naar achteren behouden
- Dijkprofiel handhaven
- Openheid, lage bebouwingsdichtheid
- Variatie, differentiatie, voldoende onderlinge afstand
- Zorgvuldige inpassing
- Bouwhoogtes in aansluiting op de omgeving
- Bouwstijl die aansluit bij het historisch-landelijke karakter

Bebouwingsdichtheid

Aangegeven norm voor de bebouwingsdichtheid in het gebied Zegwaartseweg Buiten is ≤ 15 woningen per hectare. Hierbij wordt uitgegaan van woningen met een maximaal volume van 750 m^3 .

De mogelijkheid wordt eveneens geboden voor een maatwerk bebouwingsdichtheid boven deze norm. Hierbij worden o.a. de volgende aspecten meegewogen:

- De extra dichtheid is niet direct zichtbaar / voelbaar:
 - Woningen met een kleinere inhoudsmaat dan 750 m^3
 - Door woningen verderop het perceel te positioneren
 - Gebruik te maken van het aanwezige hoogteverschil
- Gewenste doorzichten blijven behouden
- Extra dichtheid leidt niet tot repetitie van hetzelfde
- Extra dichtheid leidt niet tot zichtbare parkeervoorzieningen



Beeldkwaliteitsplan: Ruimtelijke kwaliteit Zegwaartseweg Buiten

Planvoorstel

Nieuwe bestemming

Meerdere van oudsher ruime percelen zijn in de afgelopen jaren vrijgekomen van de oorspronkelijke functie waarbij gezocht is naar een bestemming als woonfunctie, passend bij de nieuwe context van het gebied waarin wonen de boventoon voert. In de directe omgeving is te zien dat grotere percelen zowel gesplitst zijn voor individuele kavelbouw, als ook bebouwd zijn vanuit een kleinschalige projectmatige ontwikkeling. In deze herontwikkelingen is zowel te zien dat de historische bebouwing gehandhaafd blijft maar ook dat deze gesloopt is om plaats te maken voor kwalitatieve nieuwbouw.

Herontwikkeling Zegwaartseweg 166/166A

De bestaande woning aan de Zegwaartseweg is op de Kwaliteitskaart Zegwaartseweg (2016) aangewezen als beeldbepalend bouwwerk. De woning is echter door de jaren heen uitgebreid met een zijaanbouw, achterhuis en bedrijfsloodsen waardoor de oorspronkelijke bebouwing haar originaliteit heeft verloren.

Het planvoorstel gaat uit van het behoud van de bestaande woning met het oorspronkelijke gedeelte schuur. De recenter gebouwde bedrijfsruimte, loods en overige bijgebouwen op het achterterrein zullen worden gesloopt. Hiermee wordt de oorspronkelijke bouw weer zichtbaar en verdwijnt de bedrijfsfunctie. Dit is te zien als een sterke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Het vrijgekomen achterterrein zal worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van 2 geschakelde woningen. Het perceel zal hiertoe worden gesplitst.

De huidige bedrijfsbestemming dient hiervoor gewijzigd te worden naar een woonbestemming.





Planvoorstel

Bestaande situatie:

Totaal bebouwd oppervlak	: 503,7 m ²
1. Woning + schuur	: 147,6 m ²
2. Bedrijfsruimte	: 190,2 m ²
3. Overkapping	: 30,0 m ²
4. Loods	: 103,2 m ²
5. Schuur/garage	: 32,7 m ²

Totaal bebouwd volume :	: 2035 m ³
1. Woning + schuur	: 745 m ³
2. Bedrijfsruimte	: 665 m ³
3. Overkapping	: 85 m ³
4. Loods	: 450 m ³
5. Schuur/garage	: 90 m ³



Bestaande situatie

Planvoorstel

Nieuwe situatie (bestaande woning + geschakeld):

Bouwregels/eigenschappen nieuwbouw woningen:

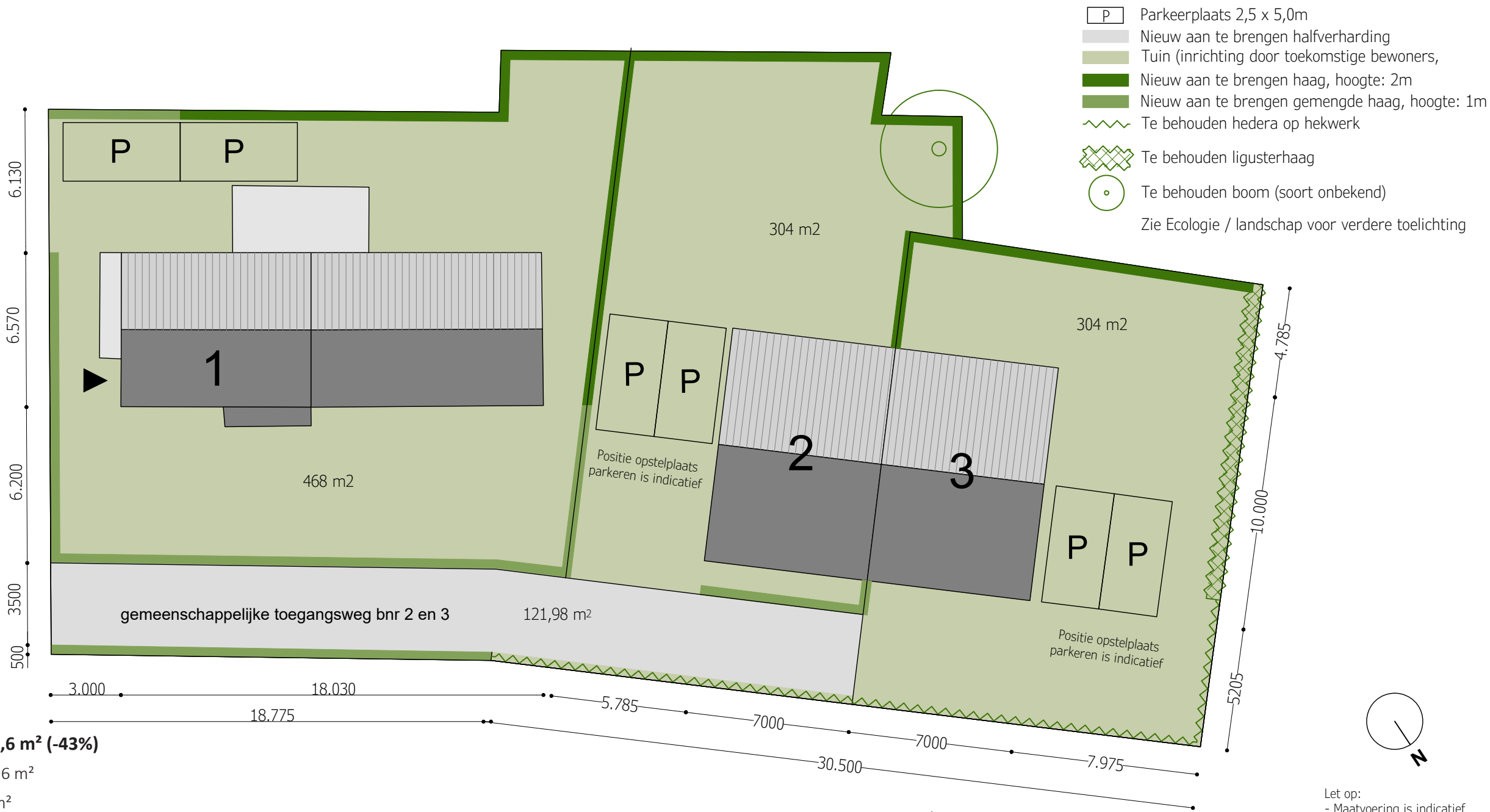
- Goothoogte 4,5m
- Nokhoote 10,0m
- Hoofdvolume maximaal 550 m³ per woning voor een geschakelde woning
- Eenduidig volume / herkenbare hoofdvorm
- Nokrichting haaks op Zegwaartseweg
- 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein
- De zone naast de dijkwoning open en landschappelijk houden
- Lage hagen als erfscheiding aan oostzijde woningen (grenzend aan toerit)
- Herinrichting van het perceel met een passende landschappelijke invulling (gebiedseigen)

De exacte uitwerking van de perceelverdeling, perceenindeling en het bouwplan van woningen is nader uit te werken in een reguliere aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, na het verkrijgen van de bestemmingswijziging.



Planvoorstel

Verkaveling:

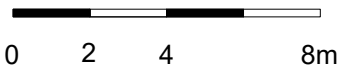
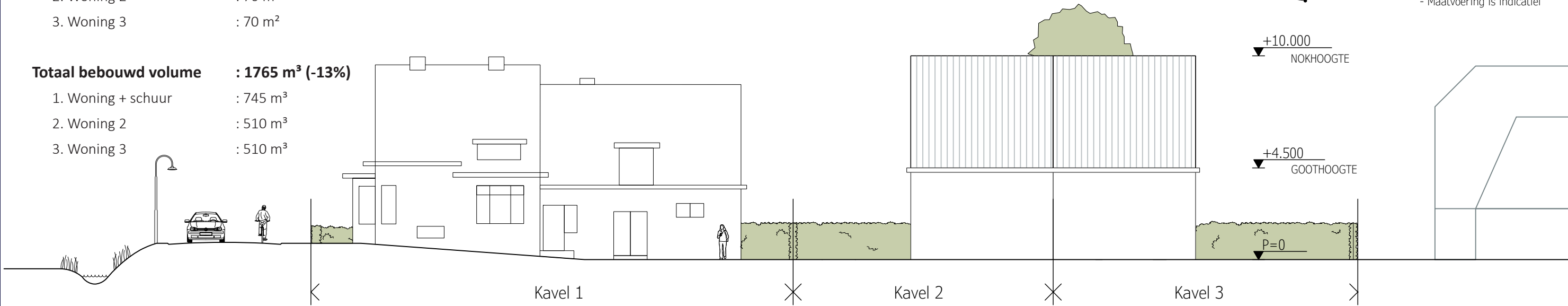


Totaal bebouwd oppervlak : 287,6 m² (-43%)

1. Woning + schuur	: 147,6 m ²
2. Woning 2	: 70 m ²
3. Woning 3	: 70 m ²

Totaal bebouwd volume : 1765 m³ (-13%)

1. Woning + schuur	: 745 m ³
2. Woning 2	: 510 m ³
3. Woning 3	: 510 m ³



Planvoorstel

Afmeting geschakelde woning:

Bruto vloeroppervlak (BVO):

Woning 2	: 197 m ²
Woning 3	: 197 m ²
BVO totaal	: 394 m ²

Gebruiksoppervlak (GBO):

Woning 2	: 146 m ²
Woning 3	: 146 m ²
GBO totaal	: 292 m ²

Bruto woninghoud (BI):

Woning 2	: 510 m ³
Woning 3	: 510 m ³
BI totaal	: 1020 m ³

Let op, aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ vindt plaats na de bestemmingswijziging.



Planvoorstel

Bestaande woning + schuur (huidige situatie):

Bruto vloeroppervlak (BVO):

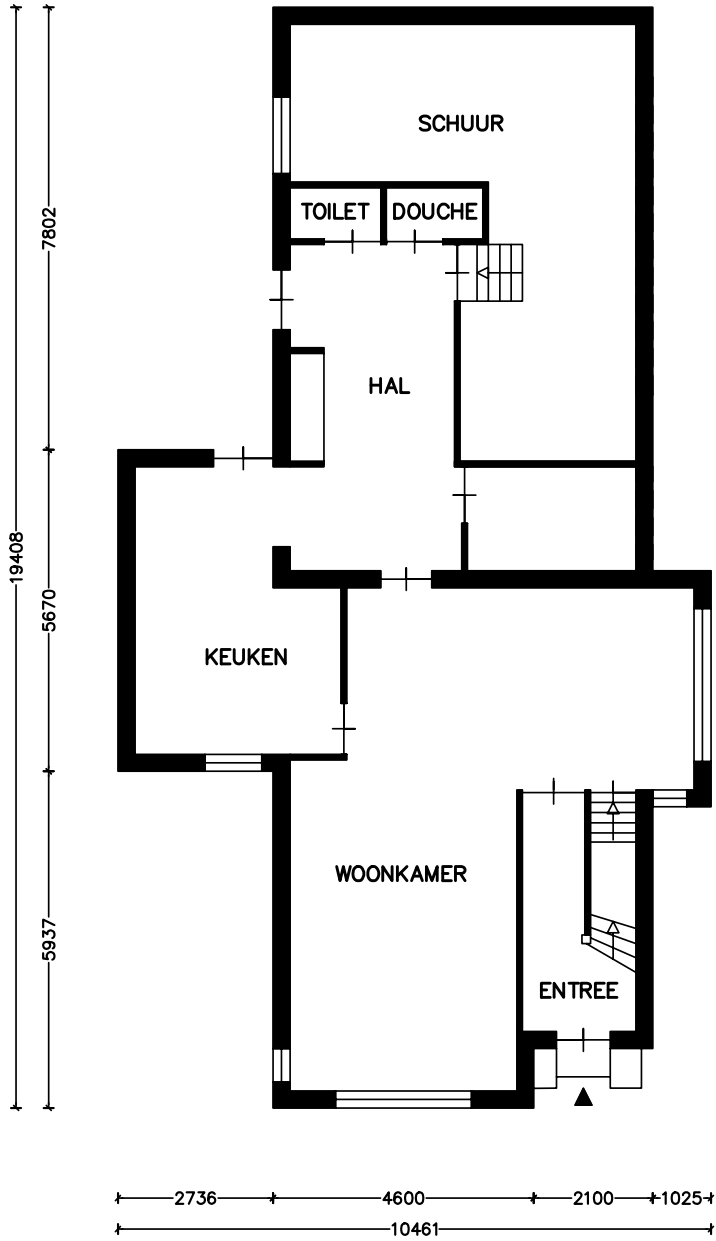
BVO totaal : 270 m²

Gebruiksoppervlak (GBO):

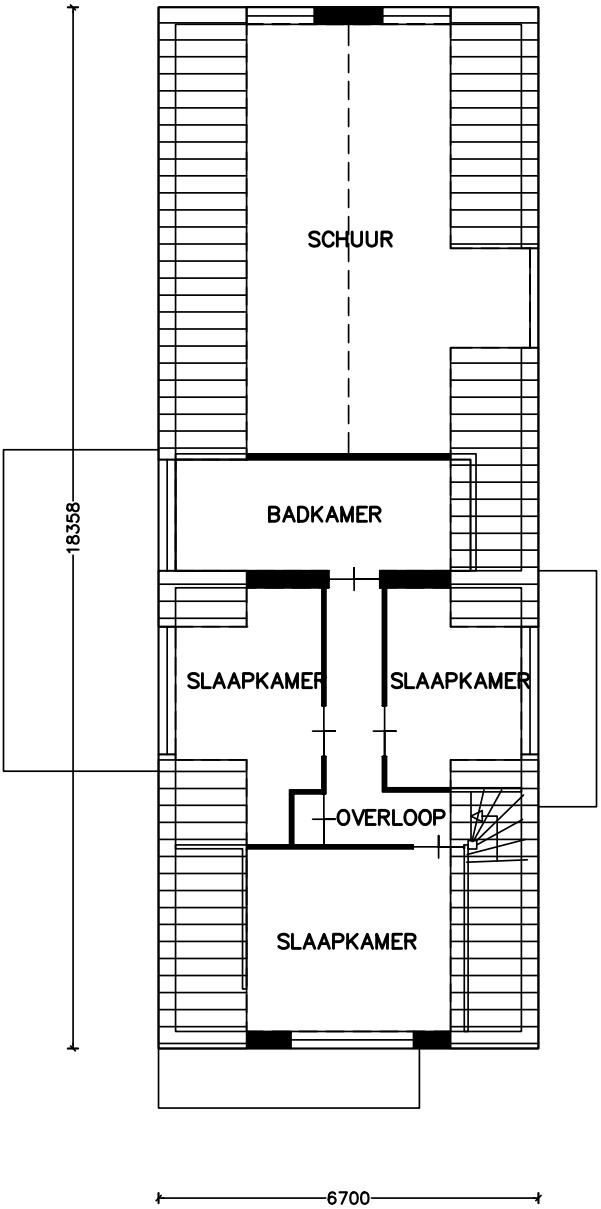
GBO totaal : 204 m²

Bruto woninghoud (BI):

BI totaal : 745 m³



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

Ecologie / landschap

Aviseur Ecologie:

Door Ecosprong (voorheen Altena Ecologie) is de bijlage 'Quickscan Flora en Fauna' en aanvullend de bijlage 'Nader onderzoek vleermuizen' opgesteld.

Voor uitvoering van de werkzaamheden zal door Ecosprong een Ecologisch Werkprotocol (EWP) worden opgesteld waarin de ecologische randvoorwaarden voor de uitvoering worden vastgelegd. Essentieel zaken voor het EWP zijn in deze fase nog niet bekend (moment van uitvoering, bouwplaatsinrichting). Het EWP wordt t.z.t. toegevoegd aan het vergunningsdossier waarmee dit onderdeel uit zal maken van de vergunning.

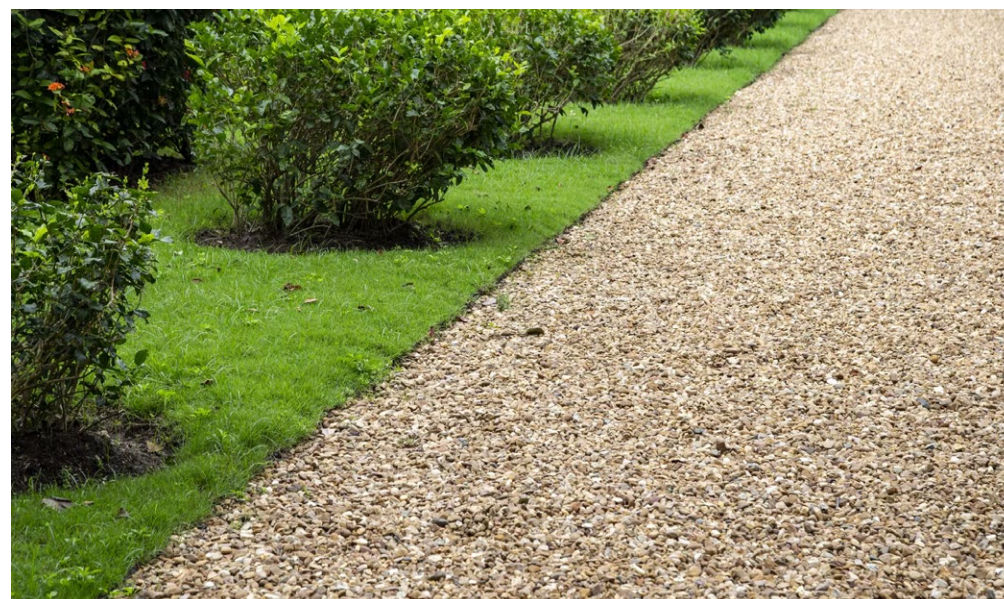
Klimaatadaptief- en natuurinclusief:

Het bouwplan omvat de volgende maatregelen t.b.v. klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen:

- Het bebouwd oppervlak neemt met 43% af van 503,7 m² naar 287,6 m². Hiermee wordt het oppervlak onverhard / tuin voor wateropname sterk vergroot.
- De oprit wordt onverhard aangelegd als een kiezelpad.
- De woningen worden energiezuinig gebouwd conform de BENG eisen waarmee de CO₂ uitstoot wordt verminderd.
- De woningen worden voorzien van PV panelen.
- De woningen worden voorzien van Vleermuisnestkasten.
- De woningen worden voorzien van enkele bijenstenen
- De woningen worden voorzien van een regenton
- Erfafscheiding bestaat uit groene hagen.

Buitenverlichting:

In het bouwplan wordt geen buitenverlichting aangebracht. Voor de oprit is dit niet noodzakelijk. Buitenarmaturen aan de woning worden niet door de ontwikkelaar voorzien. De kopers worden door de ontwikkelaar nadrukkelijk geïnformeerd over de richtlijnen voor het aanbrengen van buitenverlichting. In de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' zal dit eveneens worden vastgelegd. Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in dit gebied dient buitenverlichting vleermuisvriendelijk te zijn (laag, naar beneden gericht en/of amberkleurig).



Kiezelpad



PV panelen



PV panelen



PV panelen



PV panelen



Regenton



Bijensteen



Vleermuisnestkast

Ecologie / landschap

Aanwezig / nieuw groen:

Een gedeelte van het aanwezige groen blijft behouden. Vanwege de ligging aan de randen van het perceel ondervindt deze beplanting geen hinder van het bouwplan en de aanleg hiervan. Gedurende de uitvoering worden deze onderdelen beschermd. Dit betreft:

- Aanwezige hagen aan de Noordoost en Noordwest zijde. (A.) hedera op een hekwerk en (B) achter de loods een ligusterhaag.
- Aanwezige boom (C.) aan de Zuidwest kant. Boomsoort onbekend.

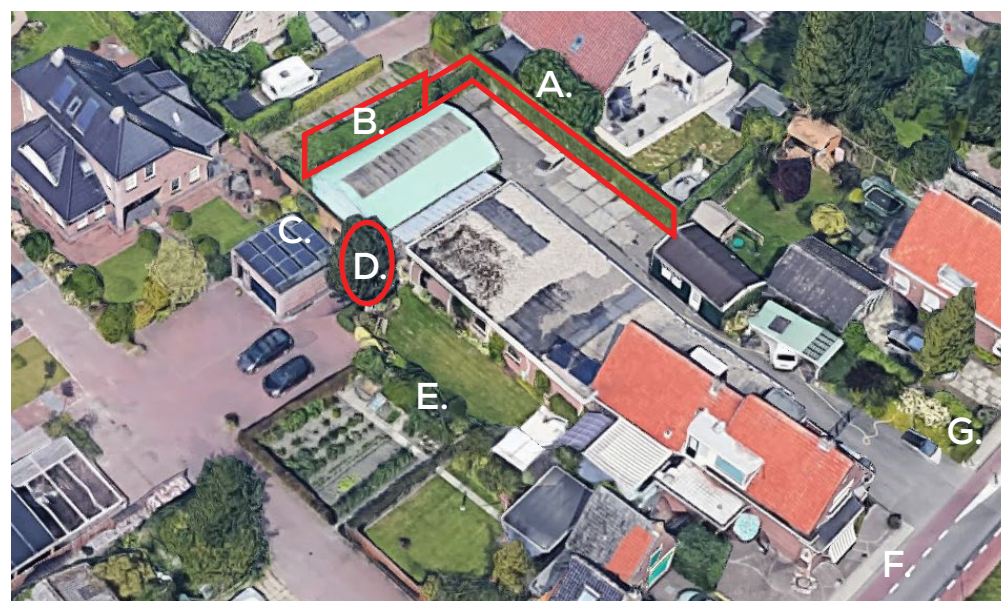
Overige op dit moment aanwezige erfafscheidingen betreft:

- (E./G.) lage bossages
- (C.) schutting
- (F.) geen
- Aanwezige bossages aan de zegwaartseweg (G.) worden verwijderd i.v.m. de aan te leggen oprit.

Nieuw aan te brengen beplanting volgt de richtlijnen uit Hoofdstuk 3 van de Visie Zegwaartseweg en Hoofdstuk 4 van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten. Nieuw aan te brengen hoge hagen zijn een hedera op hekwerk (direct hoog en groen en aansluitend op bestaand). Nieuw aan te brengen lage hagen betreft een afwisselend bloeiende gemengde (Zeeuwse) haag met gebiedseigen soorten waaronder meidoorn, sleedoorn, veldesdoor, hondsroos e.d.

Naast de te behouden belanting worden uitsluitend de nieuwe hagen aangelegd conform tekening (planvorming, verkaveling). Hierbuiten wordt door de ontwikkelaar geen beplanting aangebracht.

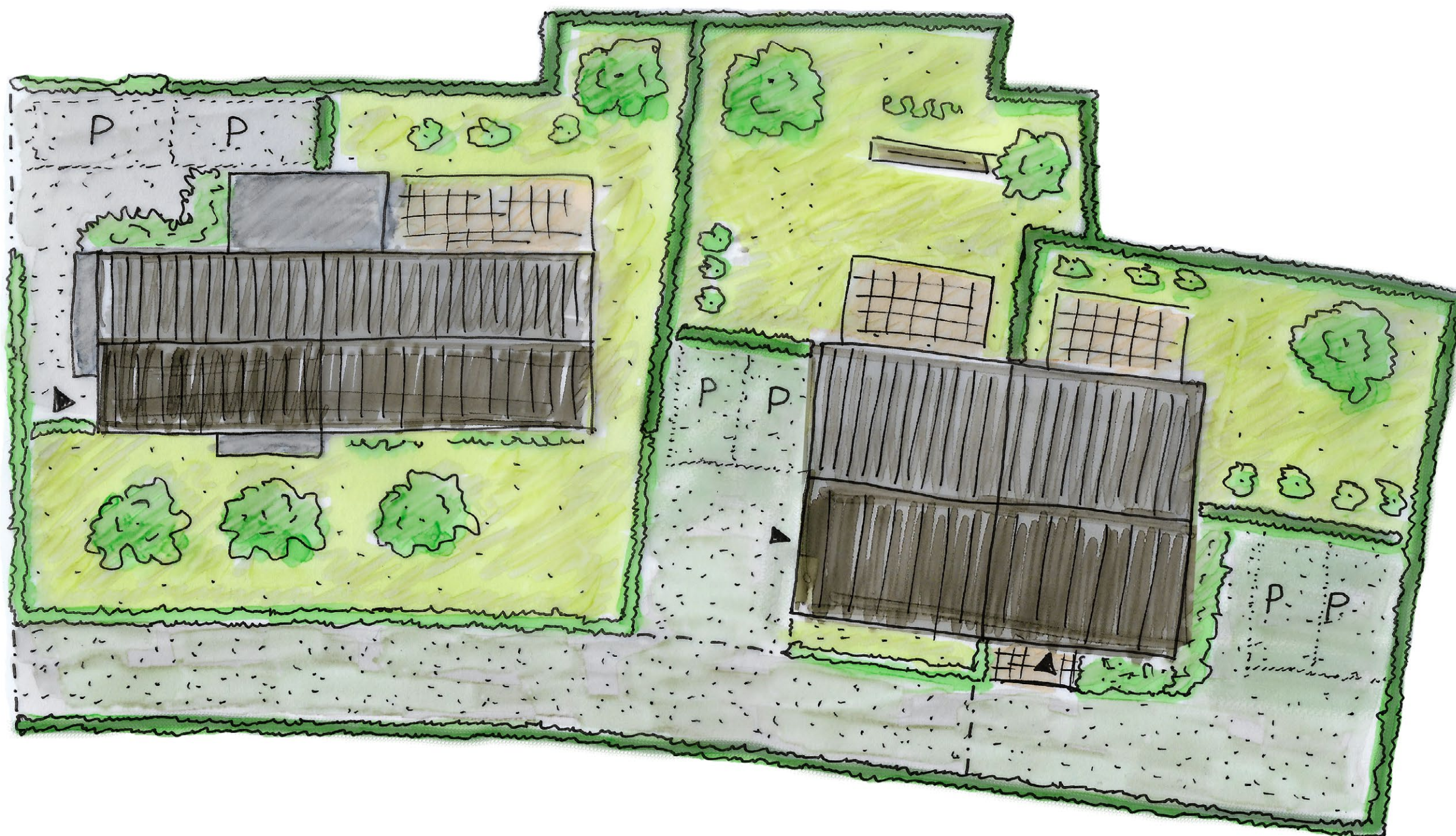
De kopers worden door de ontwikkelaar nadrukkelijk geïnformeerd over de richtlijnen voor de aanleg van het groen / de tuinen zoals omschreven in Hoofdstuk 3 van de Visie Zegwaartseweg en Hoofdstuk 4 van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten. In de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' zal dit eveneens worden vastgelegd.



Landschapsimpressie

Zie Planvoorstel, verkaveling voor specificaties van de door de ontwikkelaar aan te brengen / te behouden onderdelen.

De getoonde landschapsimpressie dient slechts ter illustratie van een mogelijk eindresultaat.

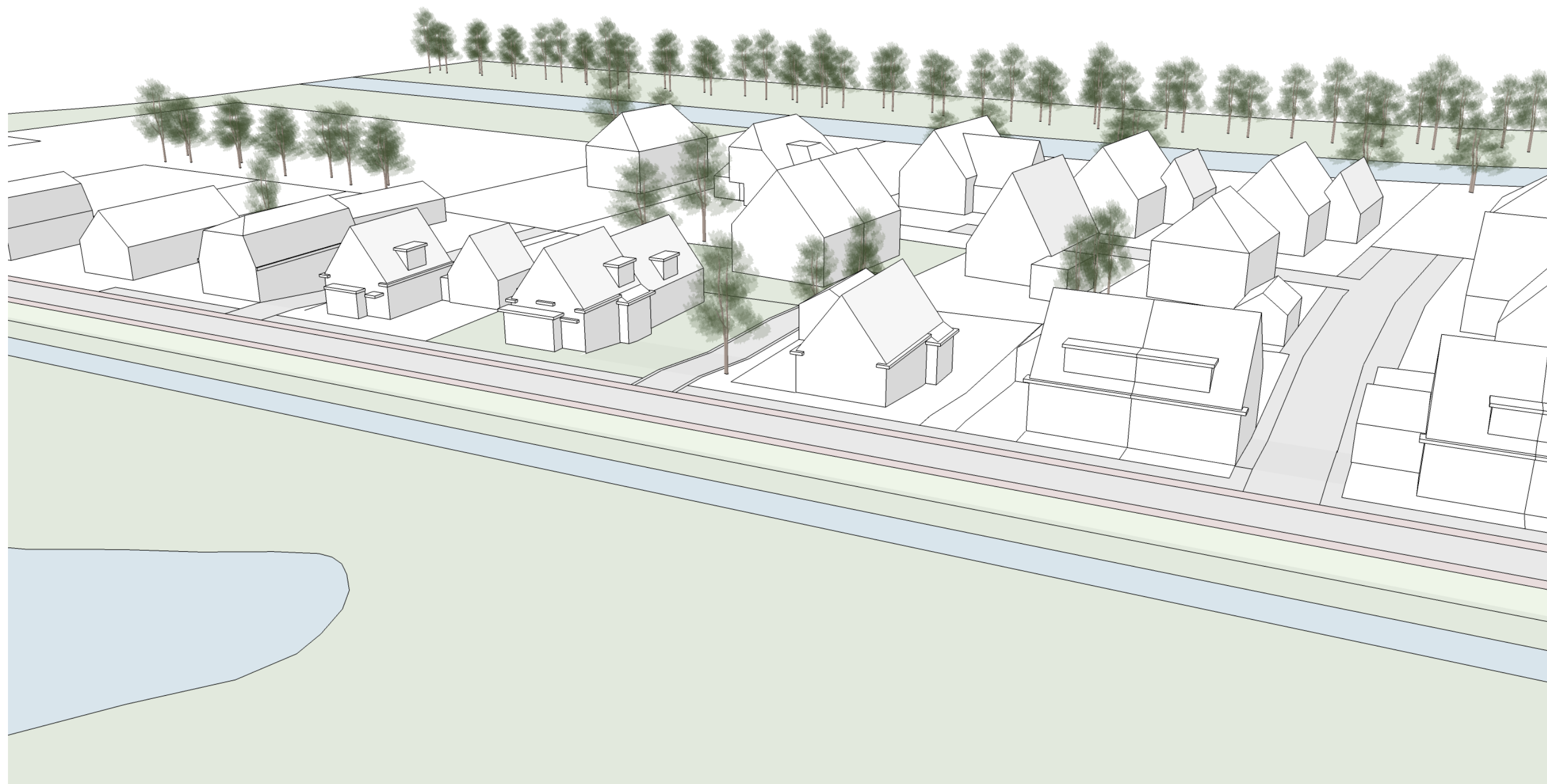














Te slopen onderdelen

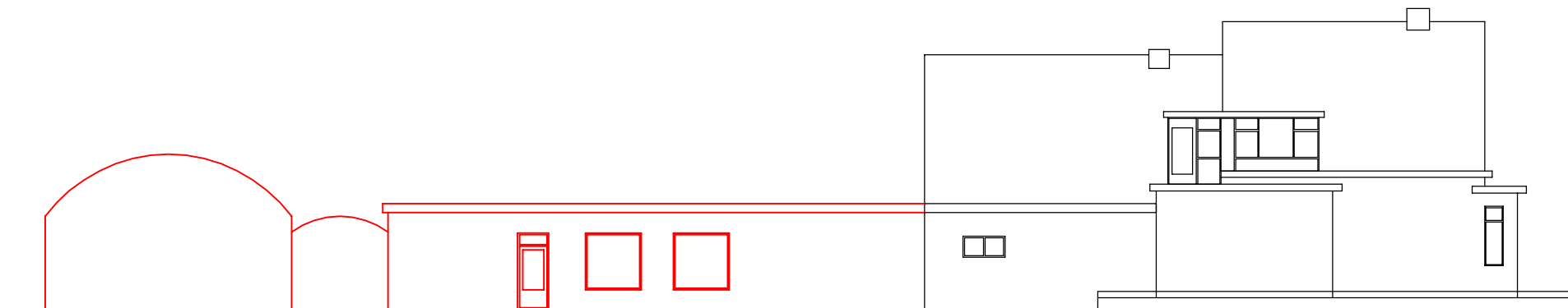
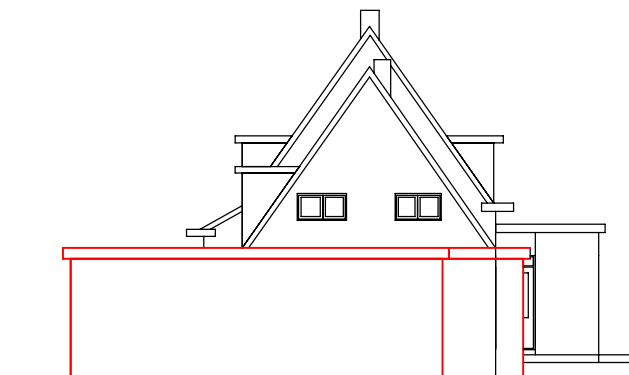
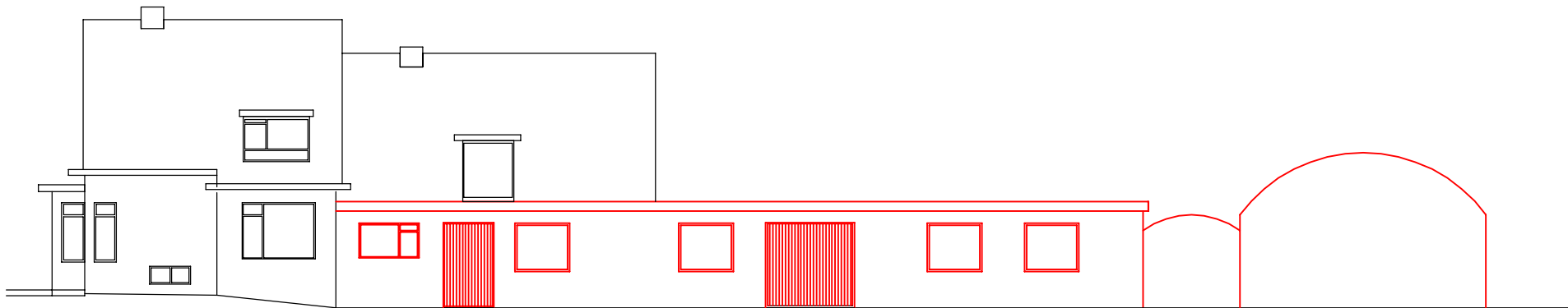
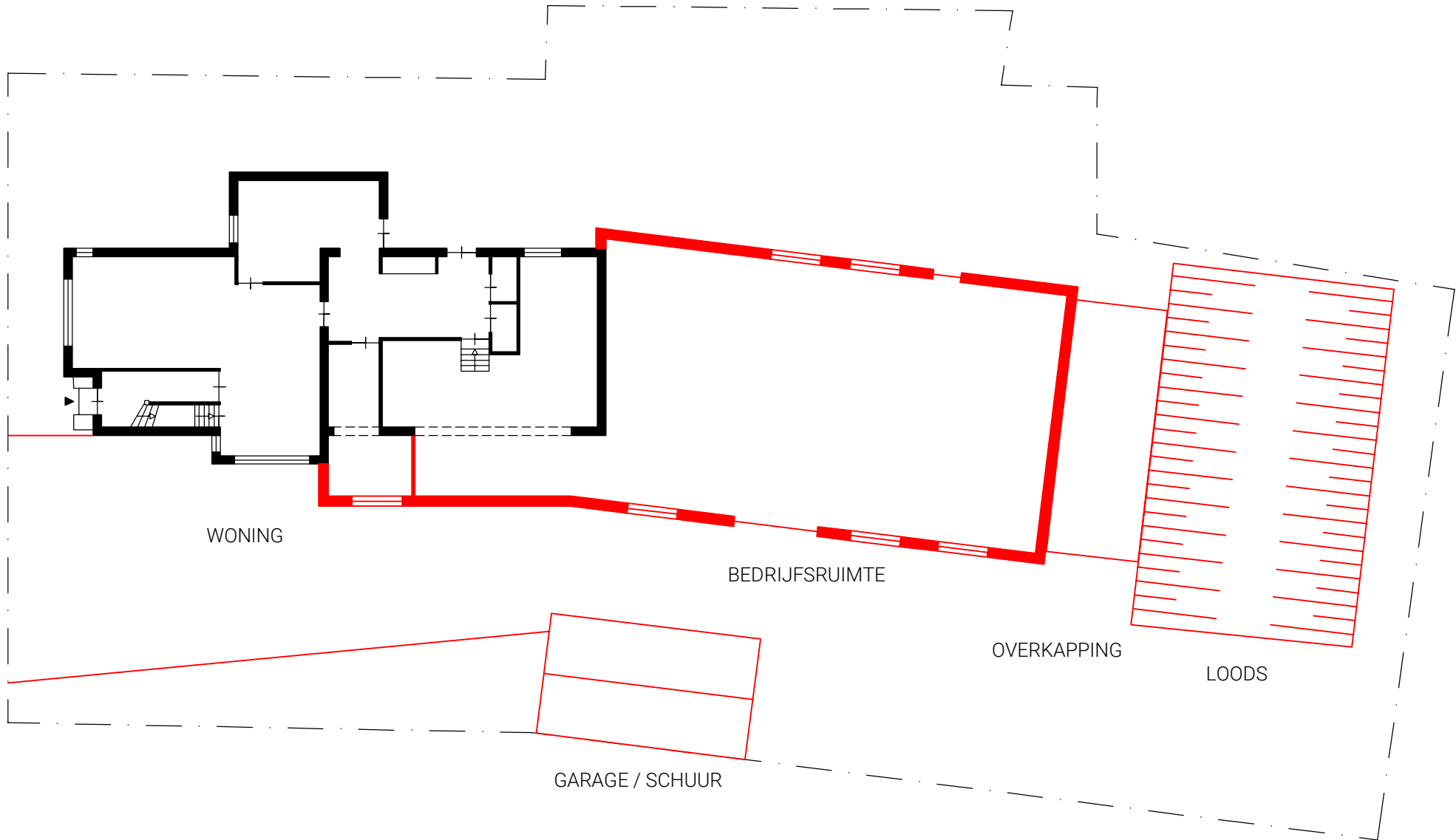
Bestaand / te slopen onderdelen:

Totaal bebouwd oppervlak	: 503,7 m ²
1. Woning + schuur	: 147,6 m ²
2. Bedrijfsruimte	: 190,2 m ²
3. Overkapping	: 30,0 m ²
4. Loods	: 103,2 m ²
5. Schuur/garage	: 32,7 m ²

Totaal bebouwd volume :	: 2035 m ³
1. Woning + schuur	: 745 m ³
2. Bedrijfsruimte	: 665 m ³
3. Overkapping	: 85 m ³
4. Loods	: 450 m ³
5. Schuur/garage	: 90 m ³

Totaal te slopen	: 356,1 m ²
	: 1290 m ³

Resterend	: 147,6 m ²
	: 745 m ³



Te slopen onderdelen



2. Bedrijfsruimte



3. Overkapping / 4. Loods

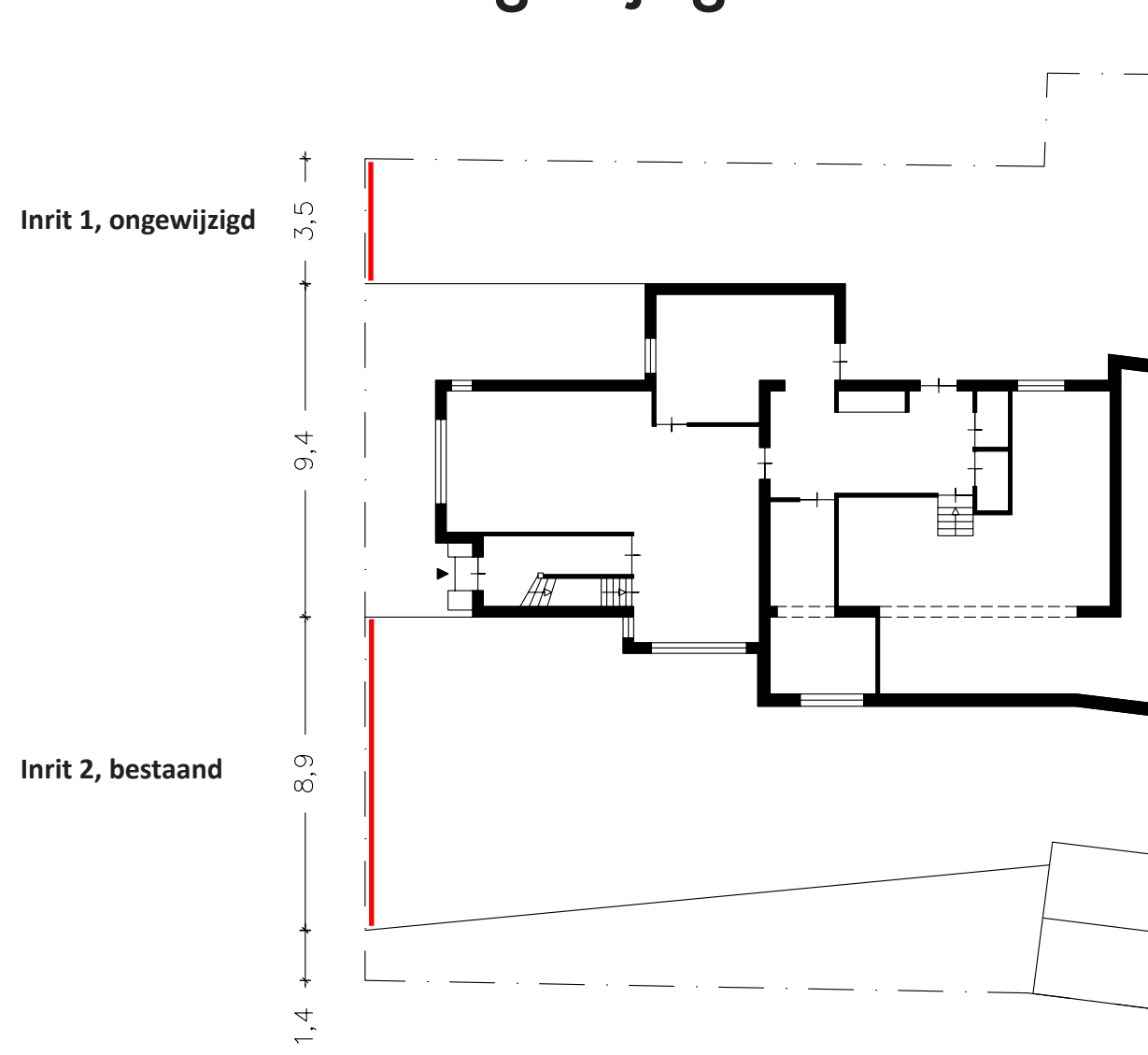


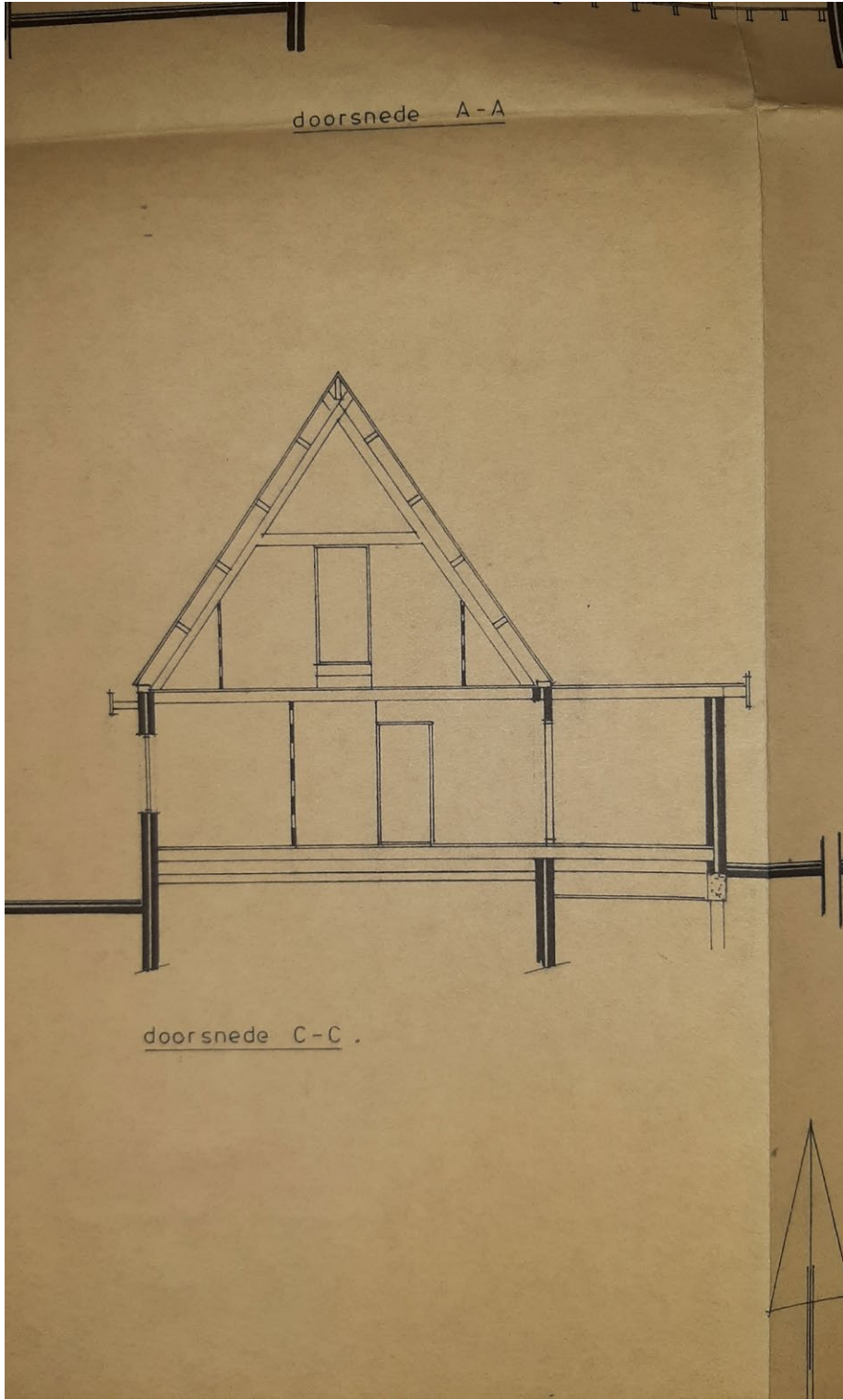
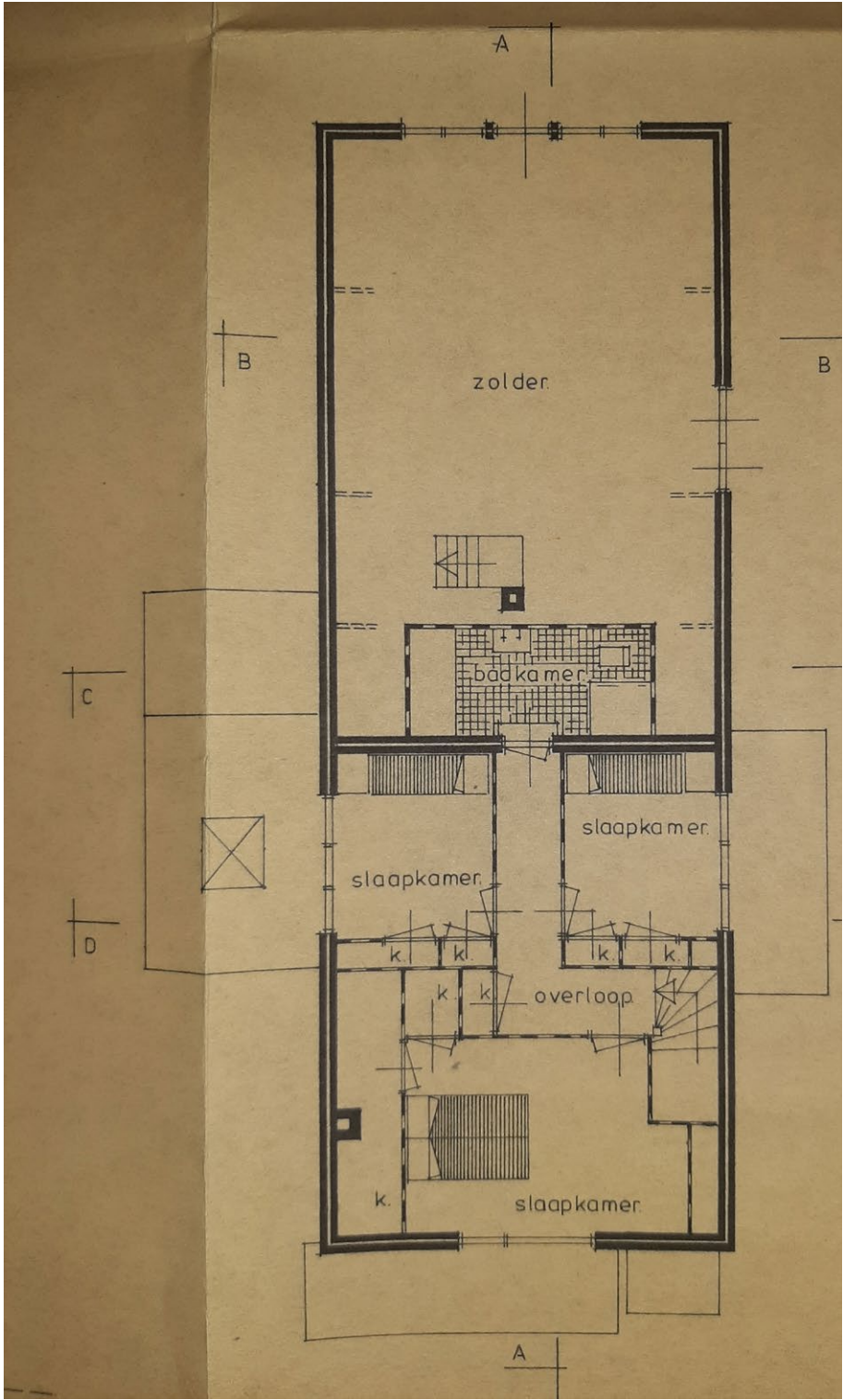
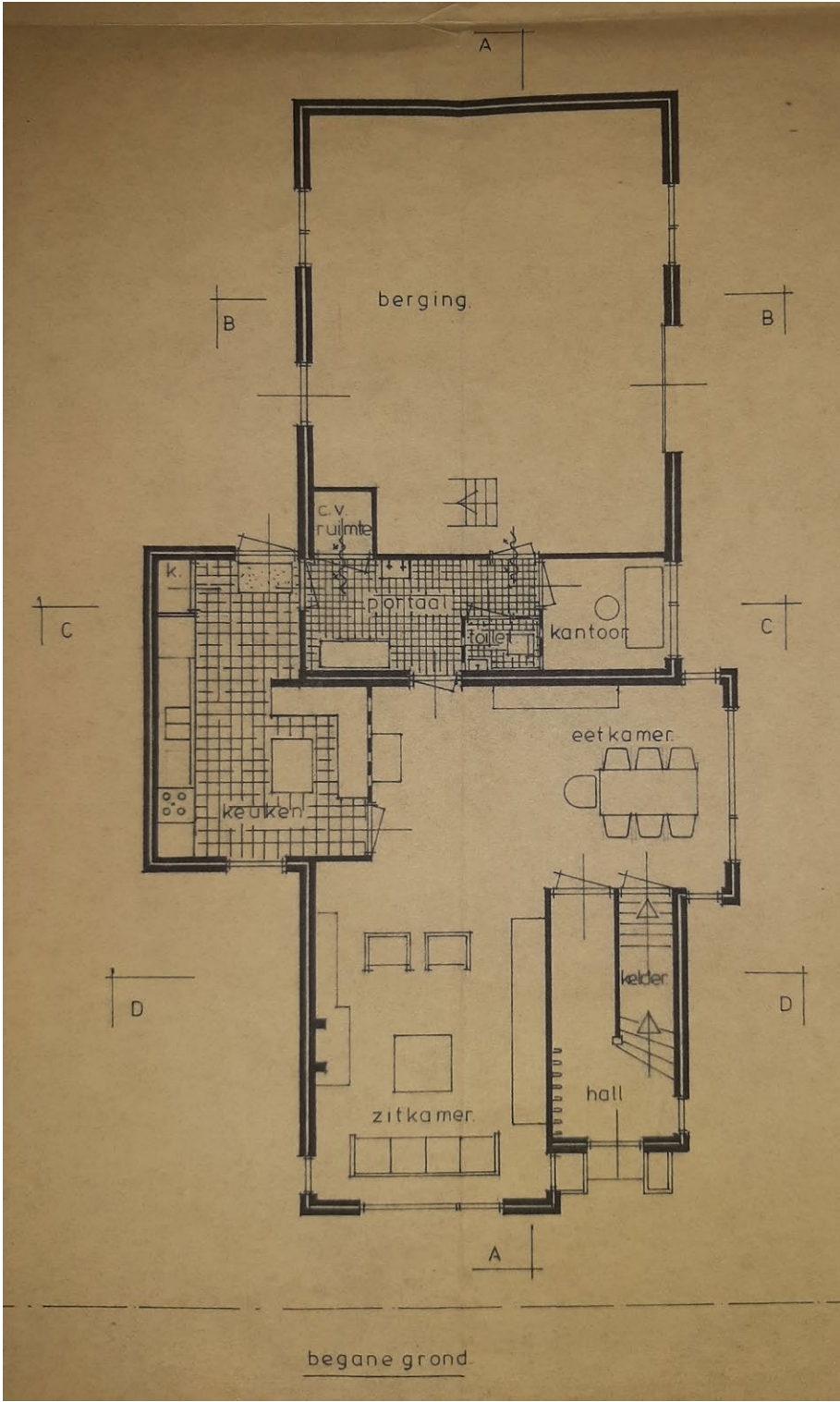
5. Schuur / garage

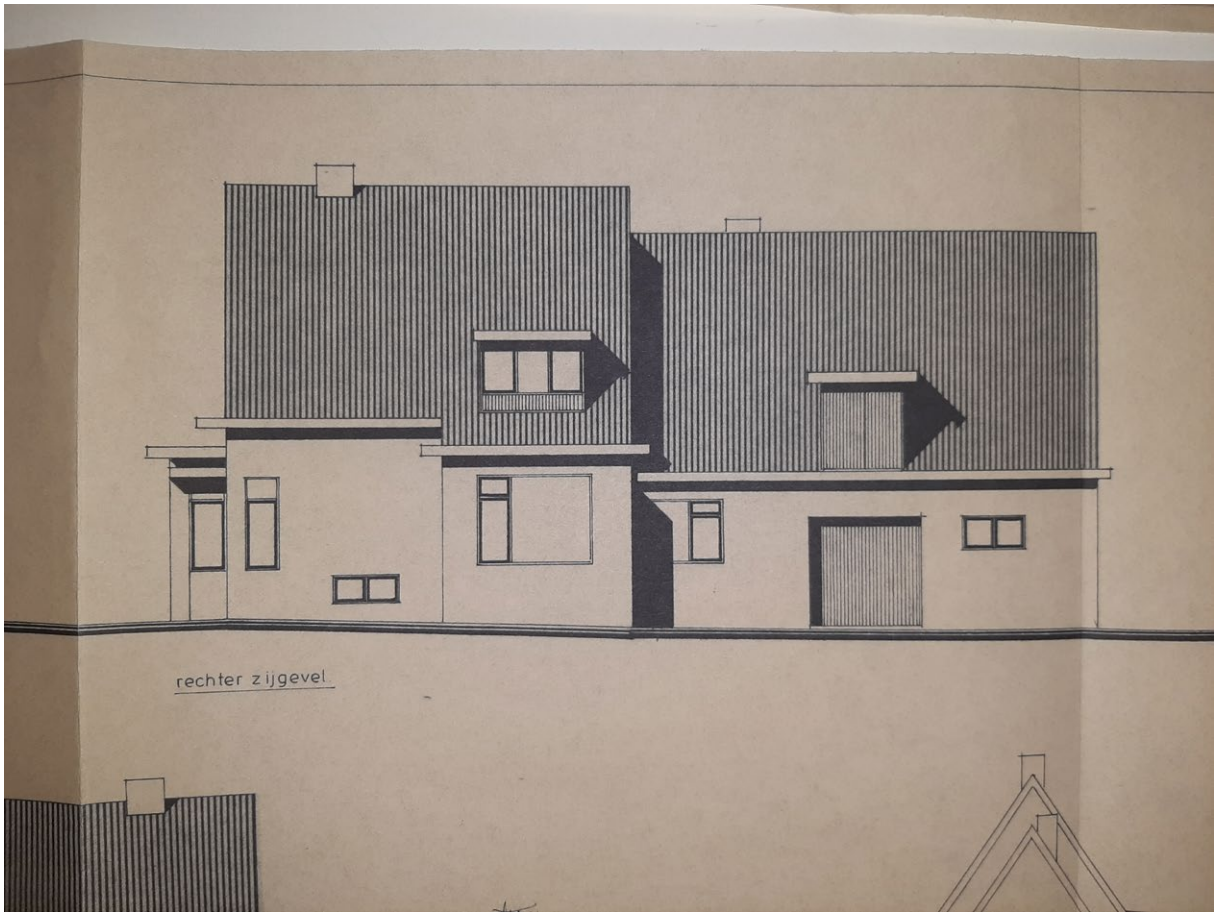
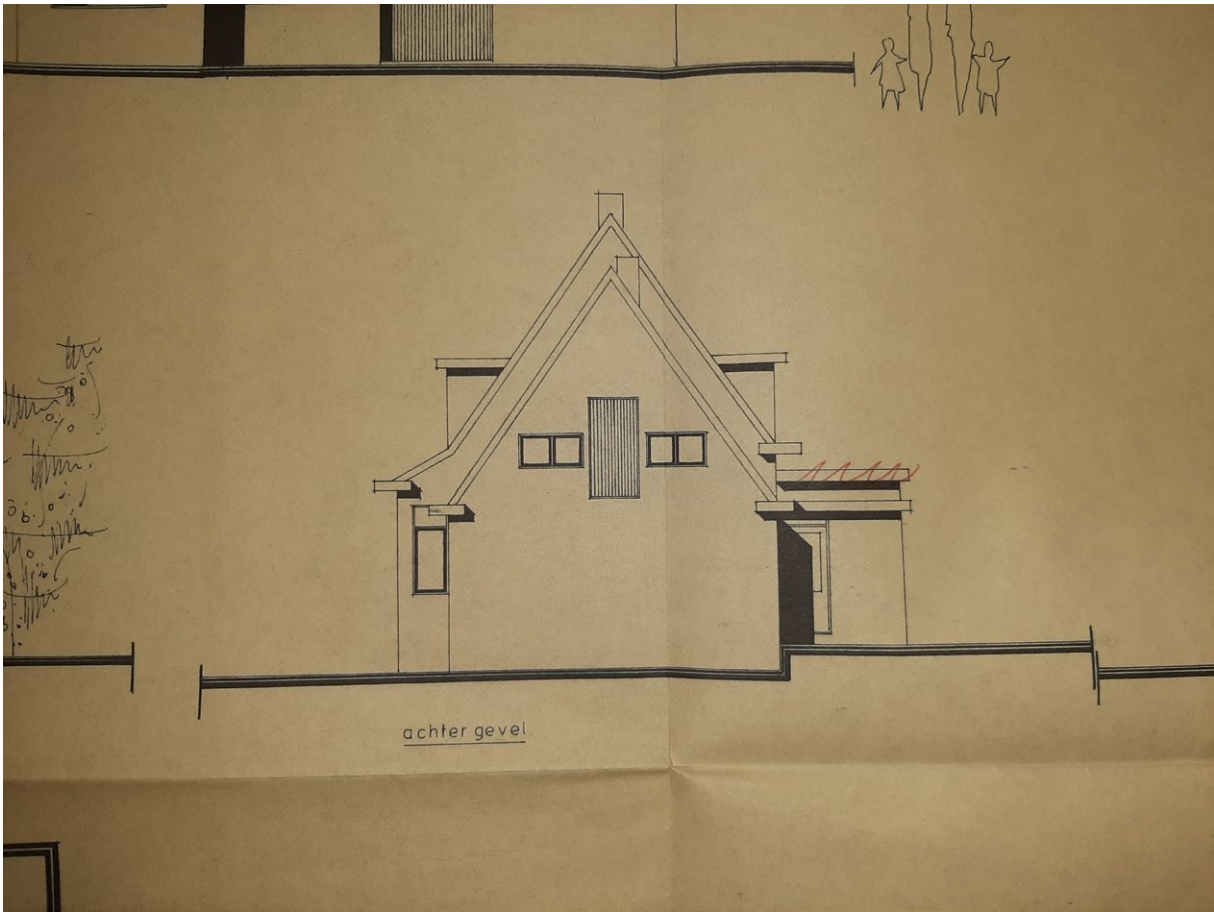
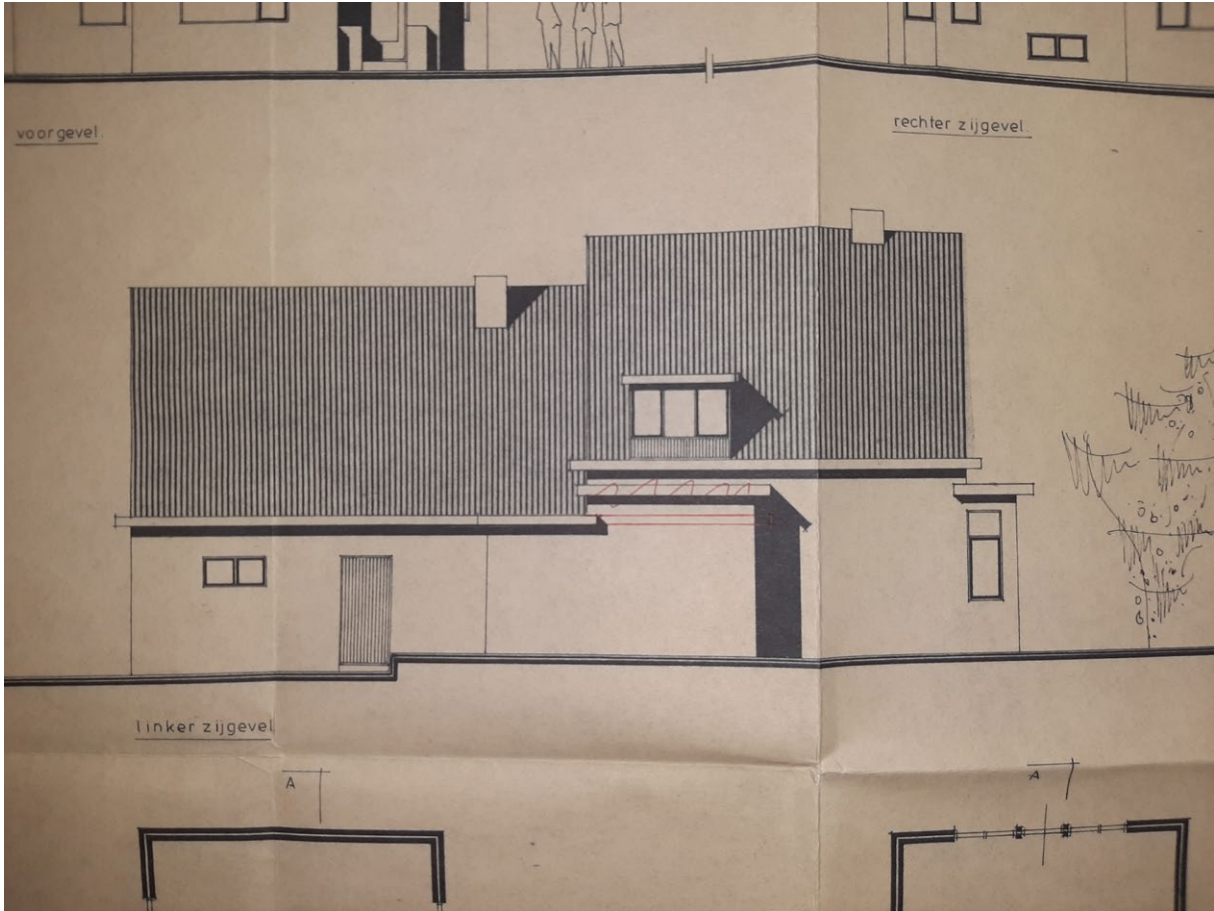
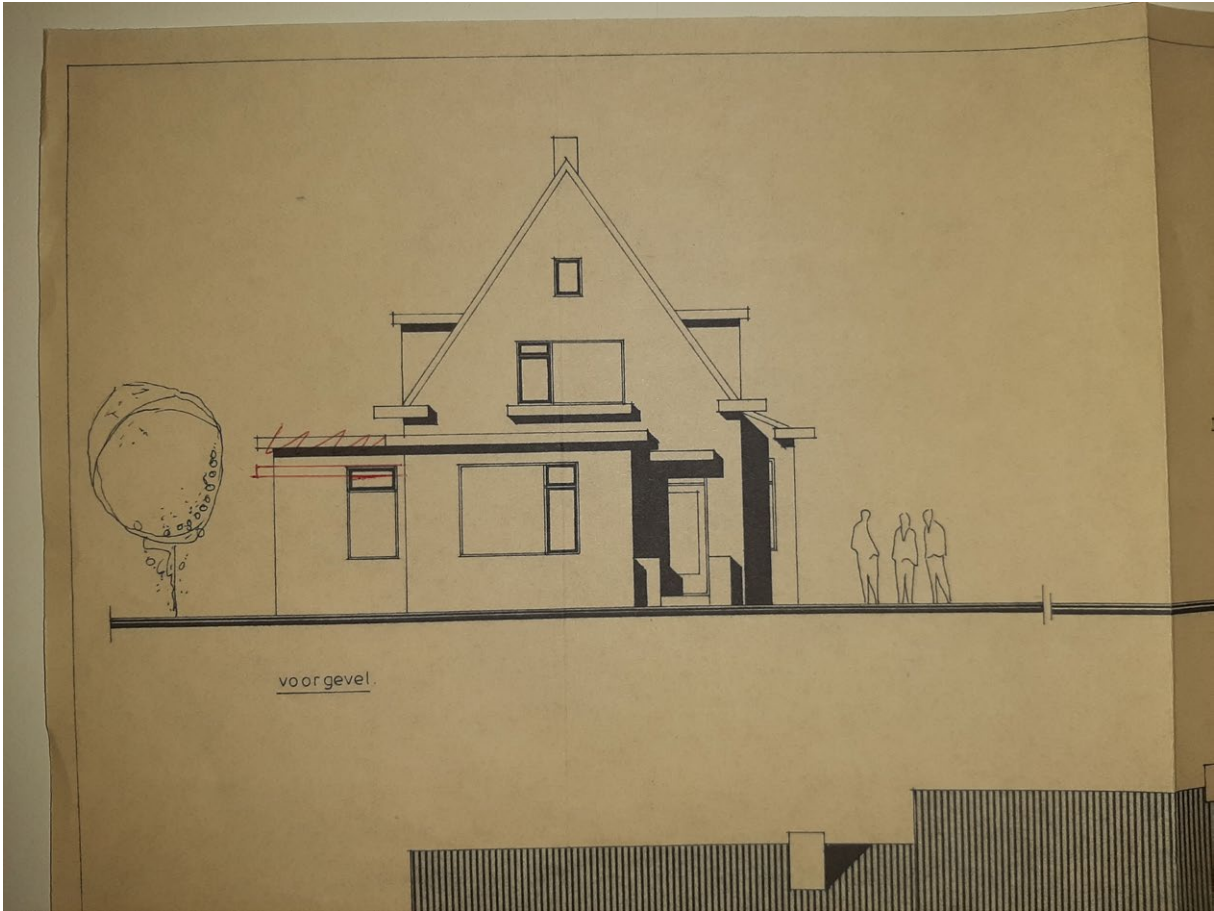


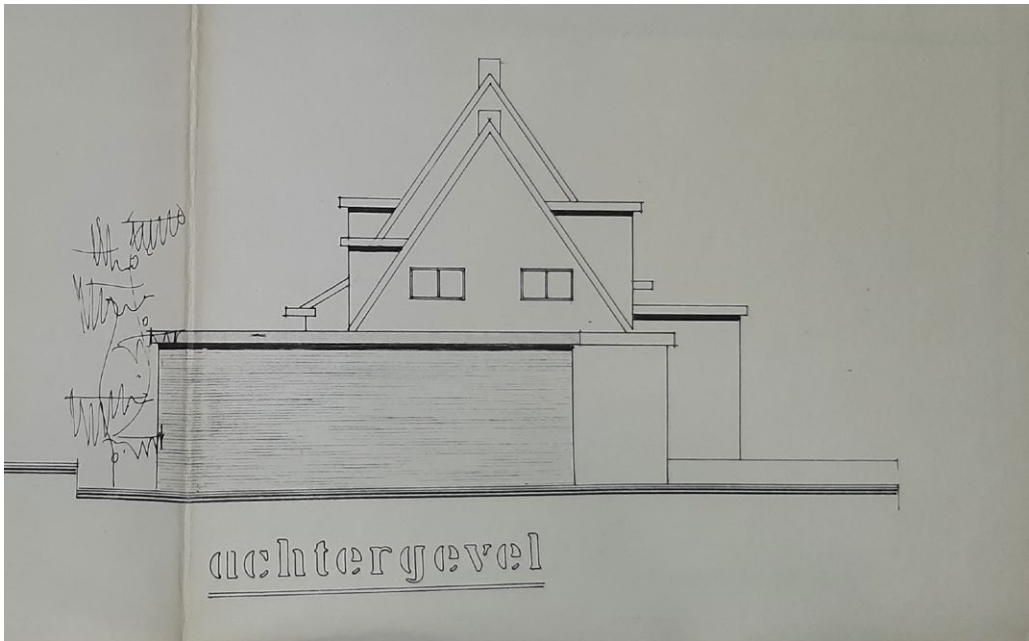
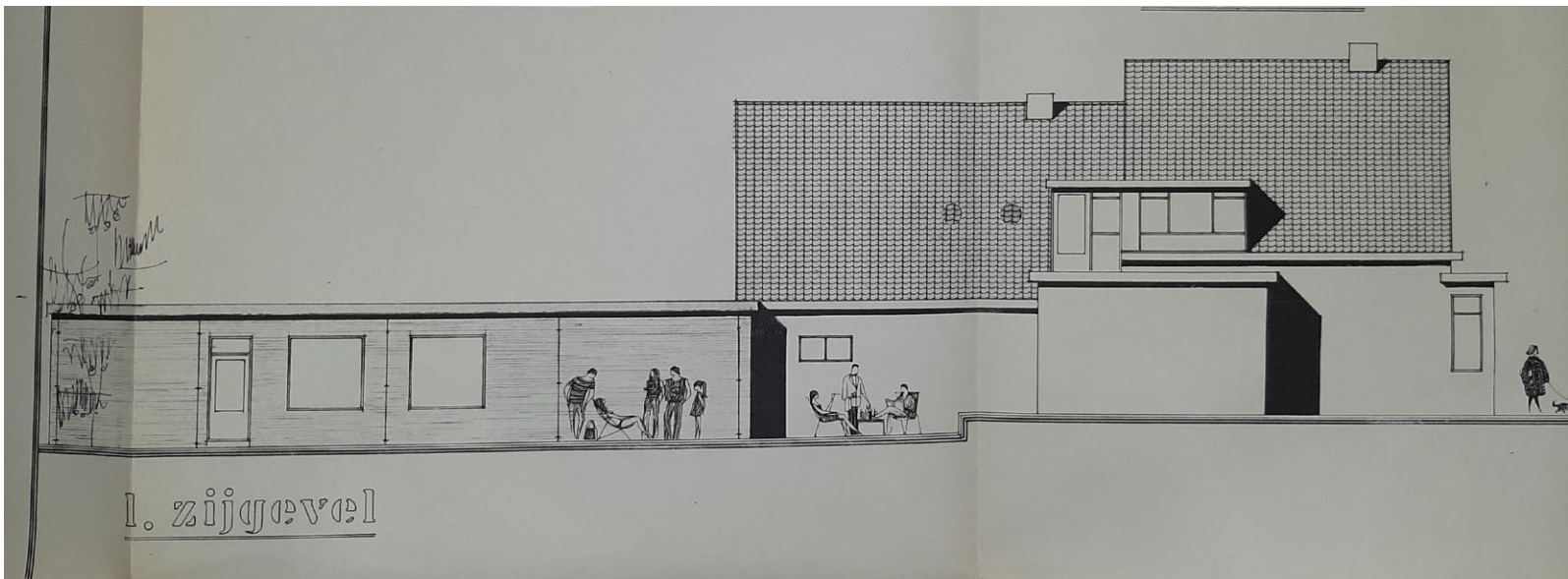
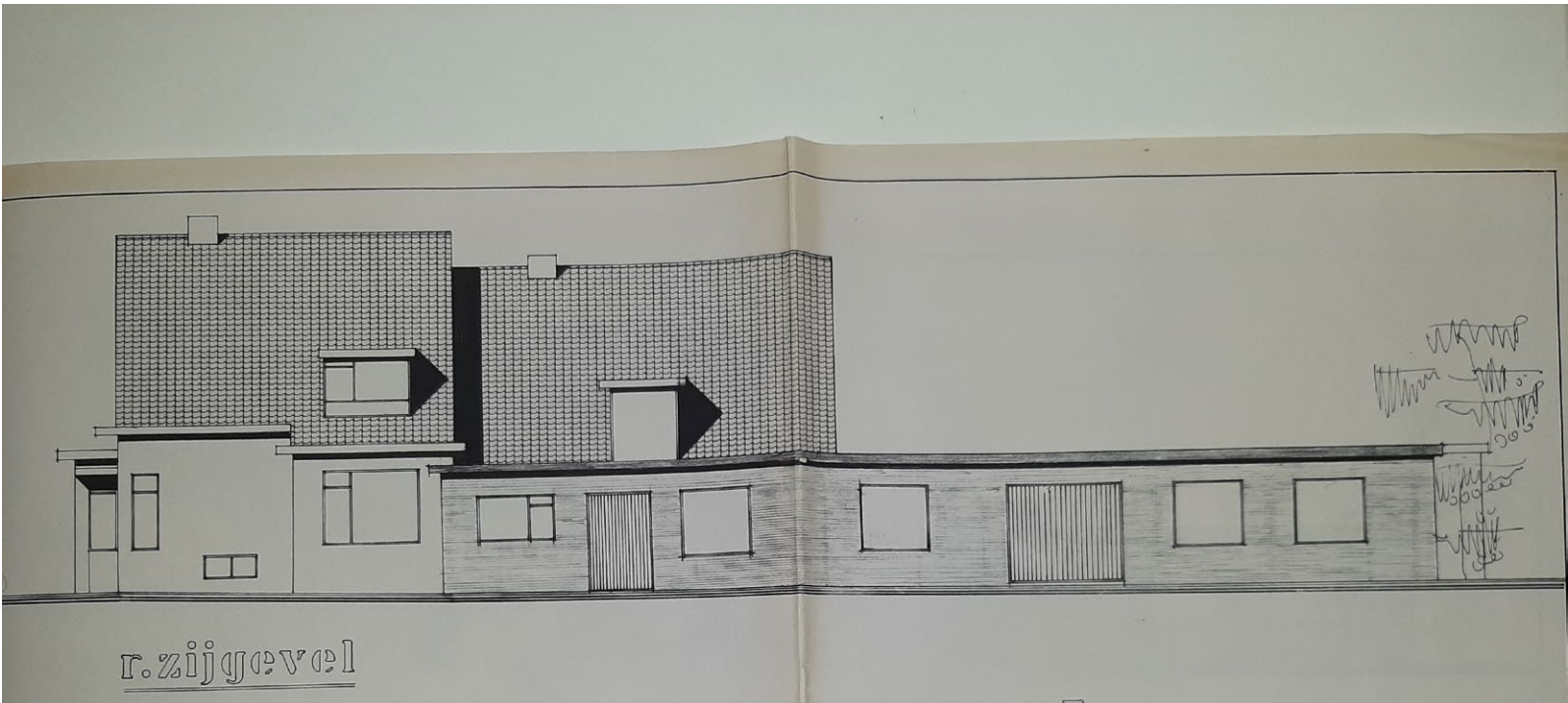
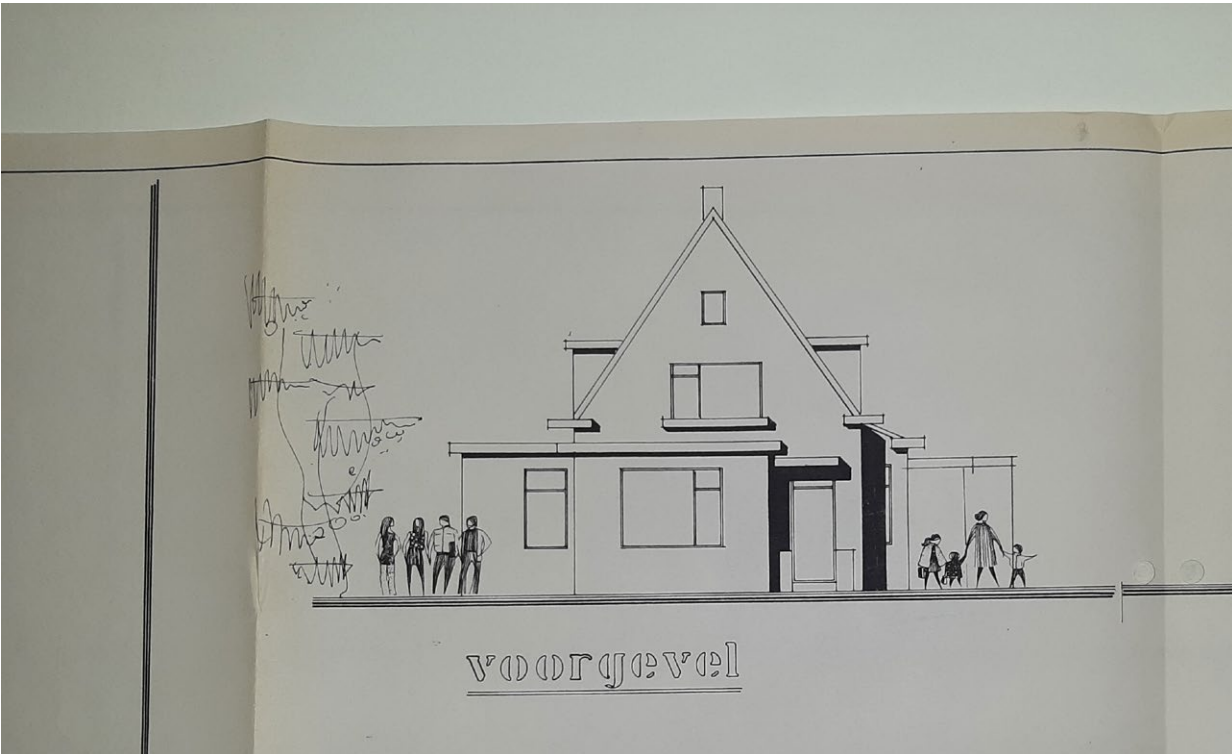
2. Bedrijfsruimte

Inrit bestaand / gewijzigd



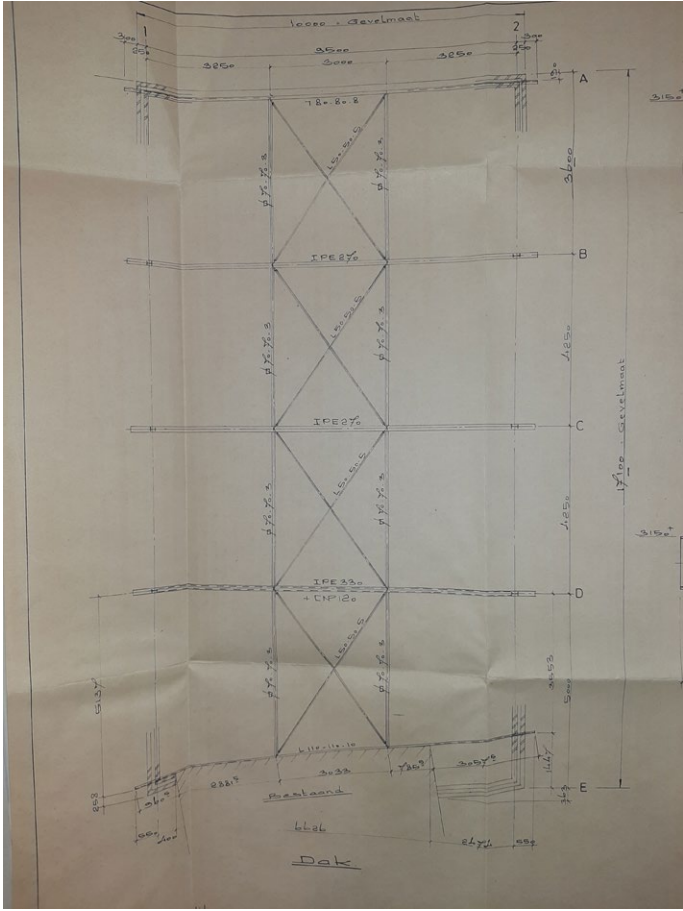
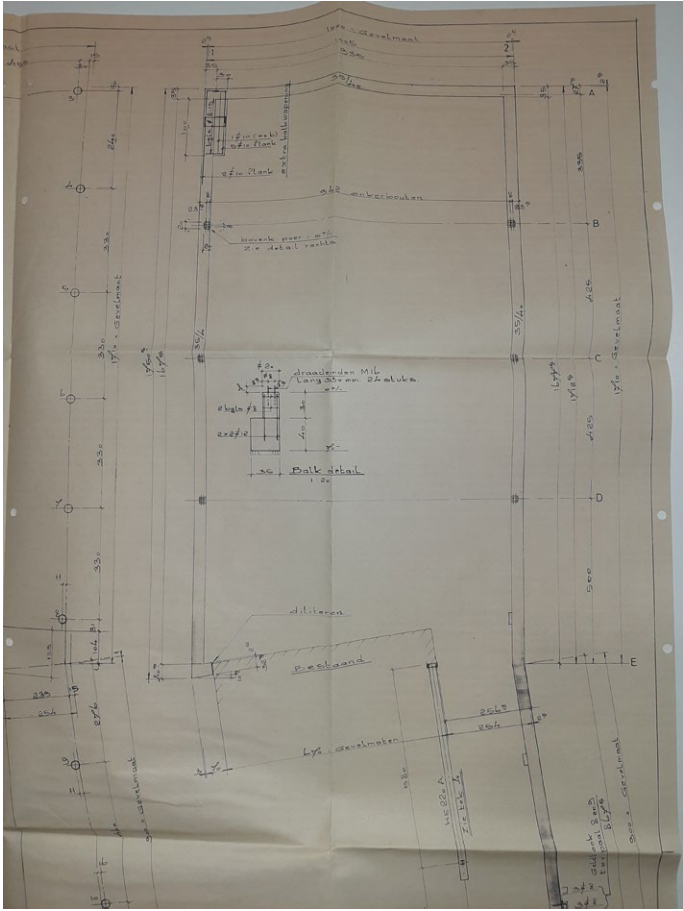
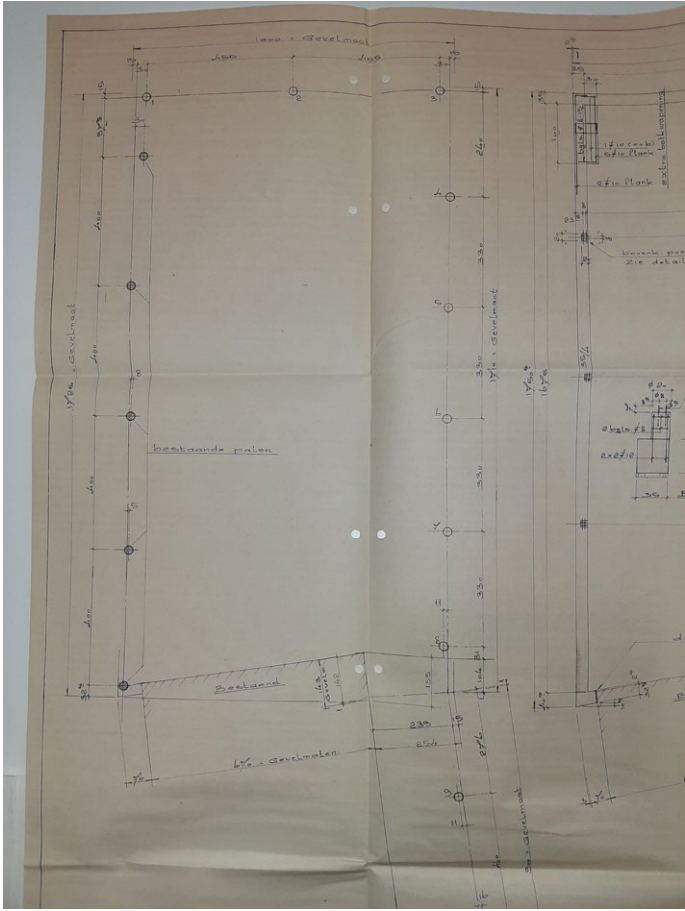
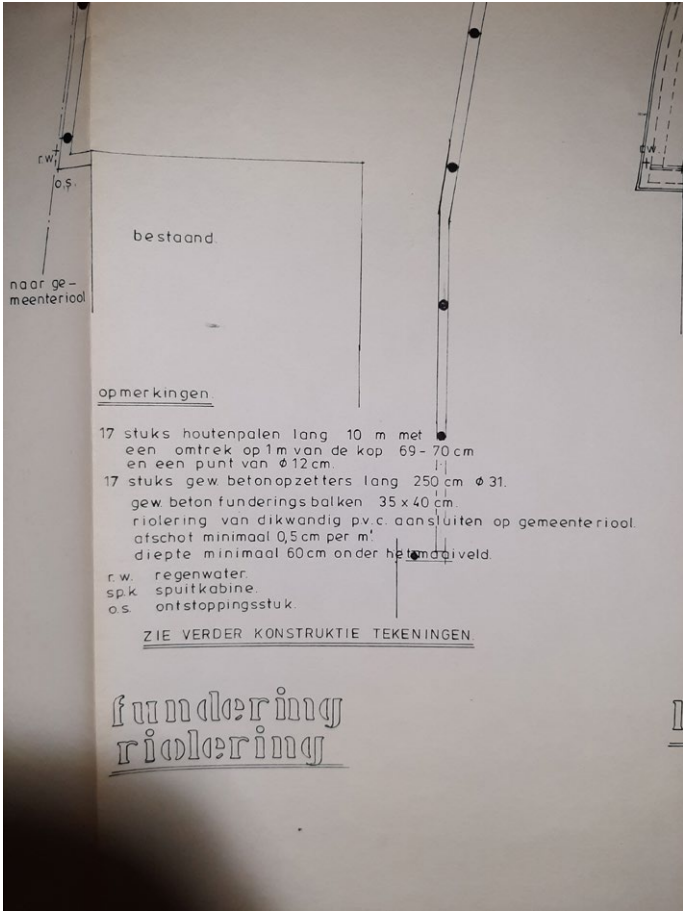
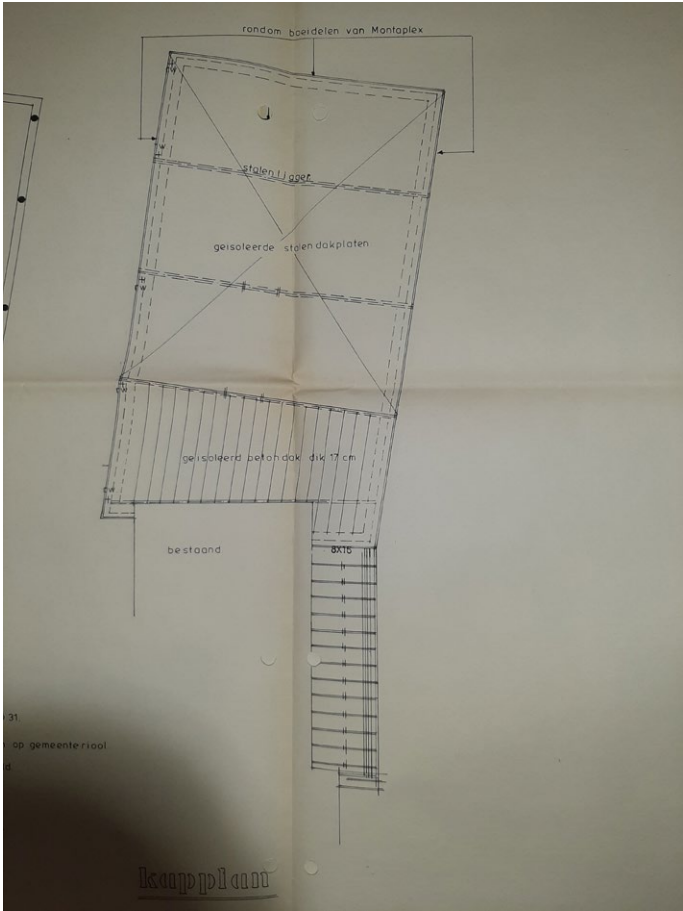
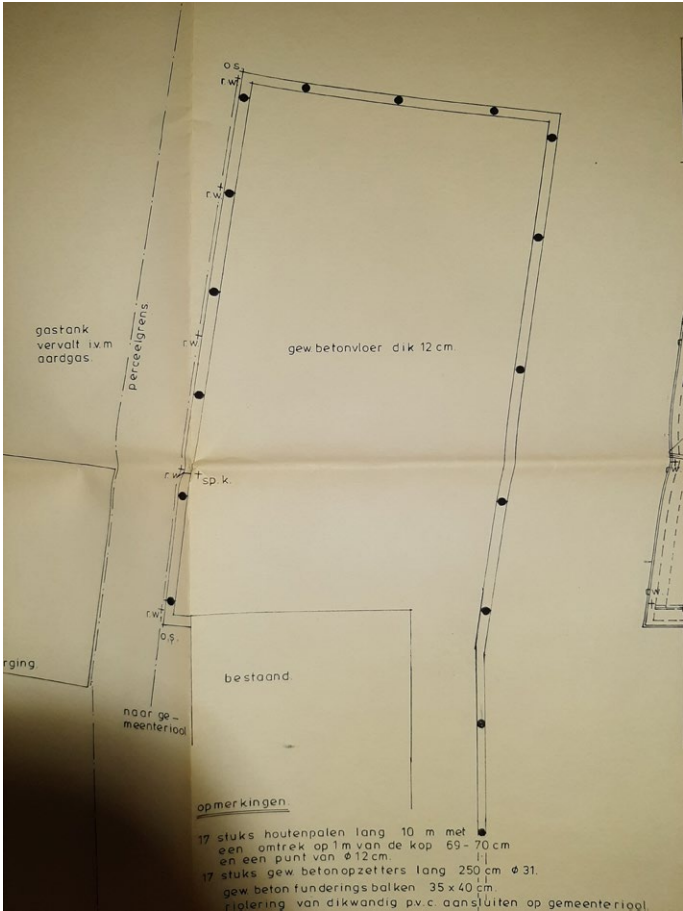
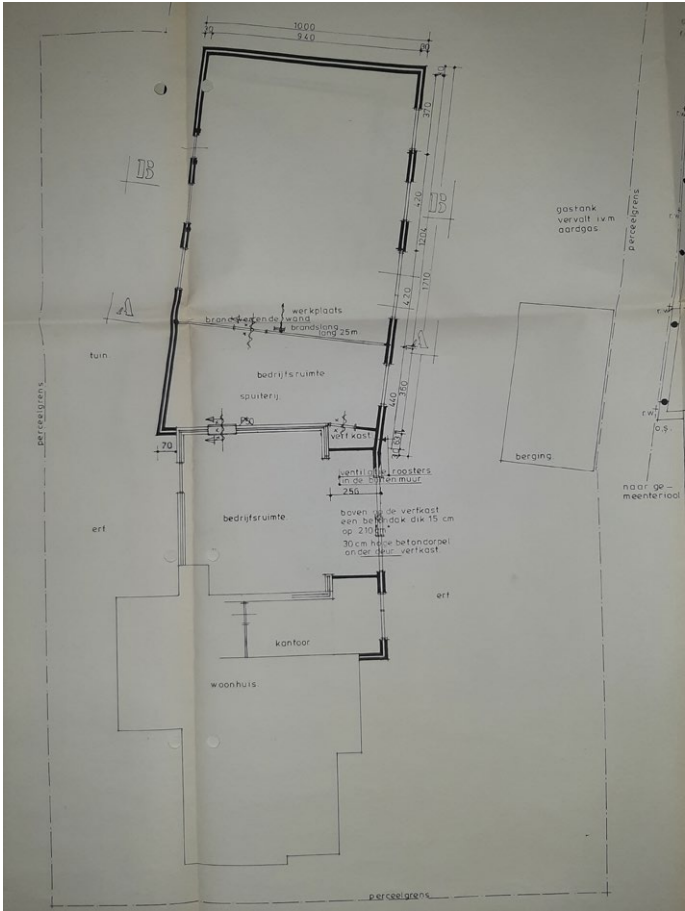








Architecttekeningen, 1986





architectuur | planontwikkeling

www.studiogers.nl
info@studiogers.nl



bouwmanagement | advies | begeleiding

www.bkt-advies.nl
info@bkt-advies.nl