

 **Gemeente Zoetermeer**

 **Ruimtelijke onderbouwing**

‘Voorweg 208b’

Ontwerp



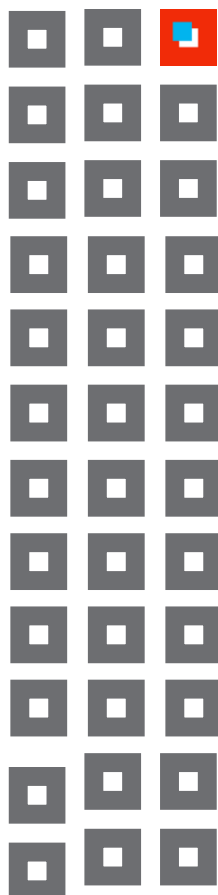
23 mei 2024

Gemeente Zoetermeer

Ruimtelijke onderbouwing

‘Voorweg 208’

Ontwerp

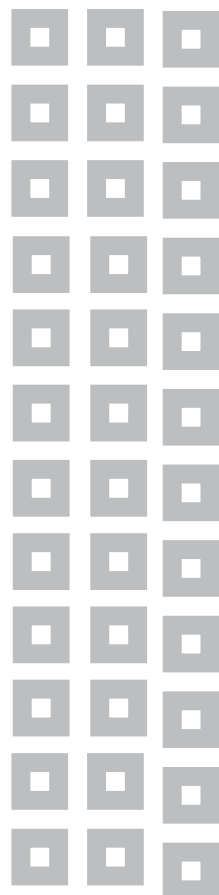


Inhoud

• Ruimtelijke onderbouwing

• Bijlagen

werknummer 620.147.10
datum 23 mei 2024
bestand J:\620\147\10\3 Projectresultaat\



Inhoud

1.	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding en doel van het project.....	1
1.2	Ligging projectgebied.....	1
1.3	Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving.....	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3.	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
4.	Milieuaspecten	25
4.1	M.e.r.-beoordeling	25
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Bodemgeschiktheid	31
4.7	Flora en fauna.....	33
4.8	Overige belemmeringen.....	37
5.	Water.....	38
5.1	Kader.....	38
5.2	Watertoets.....	41
5.3	Conclusie.....	46
6.	Archeologie en cultuurhistorie.....	46
6.1	Kader.....	46
6.2	Archeologie.....	47
6.3	Cultuurhistorie.....	48
6.4	Conclusie.....	49
7.	Mobiliteit.....	50
7.1	Kader.....	50
7.2	Verkeer	50
7.3	Parkeren	51

8.	Duurzaamheid	53
8.1	Kader.....	53
8.2	Ontwikkeling.....	54
9.	Uitvoerbaarheid.....	55
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	55
9.2	Financiële uitvoerbaarheid	55
9.3	Vooroverleg	55
10.	Besluitvlak	56

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1:	RoosRos Architecten (19 september 2023) <i>Ontwerp Woningen Voorweg 208 Zoetermeer</i>
Bijlage 2:	Schra Architectuur & Bouwservice (19 januari 2024) <i>Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, ruimtelijke onderbouwing "Voorweg 208"</i>
Bijlage 3:	KuiperCompagnons (1 december 2021) <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Wijzigingsplan "Voorweg 208"</i>
Bijlage 4:	ATKB (25 mei 2022) <i>Eindsituatie- en nader bodemonderzoek Voorweg 208 te Zoetermeer</i>
Bijlage 5:	Els & Linde B.V. (20 maart 2020) <i>Afdoend onderzoek - Voorweg 208 te Zoetermeer</i>
Bijlage 6:	Els & Linde B.V. (22 januari 2024) <i>Memo Stikstof incl. AERIUS Calculator aanleg en gebruiksfase</i>
Bijlage 7:	Vestigia (12 april 2023) <i>Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van sloop, nieuwbouw en landschapsinrichting van Voorweg 208 te Zoetermeer</i>
Bijlage 8:	Vestigia (19 januari 2023) <i>Cultuurhistorische Effect Rapportage Voorweg 208 te Zoetermeer</i>
Bijlage 9:	Hollandschap (26 februari 2024) <i>Landschapsinrichting Voorweg 208, Zoetermeer</i>
Bijlage 10:	Civieltechnische tekening <i>"Vaders Wens"</i>
Bijlage 11:	Haagse Vogelbescherming (21 februari 2024) <i>Advies compensatieplan Huismus Project "Vaders Wens"</i>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het project

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel aan de Voorweg 208 te Zoetermeer 12 nieuwe woningen te realiseren. Het voormalige garage- en verhuisbedrijf en de brandstofdetailhandel op het perceel zijn niet langer in gebruik. De bedrijfsbebouwing is nog wel aanwezig. Het voornemen bestaat nu om het perceel te herontwikkelen tot een kleinschalig woongebied met 12 nieuwe woningen. De bestaande boerderijwoning (Voorweg 208) wordt daarnaast herbouwd; dit valt echter buiten het projectgebied.

In het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017' kent het projectgebied nog een bedrijfsbestemming, waarbinnen deze ontwikkeling niet mogelijk is. Daarbij is op deze gronden wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die erop toeziet de bestemming te wijzigen en woningen toe te staan. De begrenzing van het wijzigingsgebied en de bijbehorende wijzigingsregels die destijds zijn bepaald, blijken echter niet toereikend voor het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp dat voor de locatie is uitgewerkt.

Om de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt daarom een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide Wabo-procedure). Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging projectgebied

Aan de westkant van Zoetermeer ligt de Voorweg, een historisch lint dat loopt vanaf het stadscentrum aan de oostzijde tot de gemeentegrens aan de westzijde. Voorliggend projectgebied ligt aan het westelijk deel van de Voorweg, ten westen van de Leidschendamseweg / Amerikaweg en ten zuiden van het Buytenpark. Het betreft de locatie van een voormalig garage- en verhuisbedrijf en brandstofdetailhandel aan de Voorweg 208. Het perceel ligt aan de noordkant van de Voorweg en Voorwegwetering, en strekt tot aan de Achterweg aan de noordzijde. De begrenzing van het projectgebied worden zoveel mogelijk gevormd door het wijzigingsgebied ('wetgevingszone - wijzigingsgebied 4') zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017'.

De ligging van het projectgebied in de omgeving en ten opzichte van Zoetermeer is te zien in afbeelding 1.1, afbeelding 1.2 toont de precieze begrenzing.



Afbeelding 1.1: globale ligging van het projectgebied in Zoetermeer (het projectgebied is rood gearceerd).



Afbeelding 1.2: ligging van het projectgebied in de directe omgeving (het projectgebied is wit omkaderd).

1.3 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Voorweg 2017', dat op 18 mei 2020 door de gemeenteraad van Zoetermeer is vastgesteld. Afbeelding 1.3 toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Voorweg 2017' (het projectgebied is rood omkaderd).

In het vigerende bestemmingsplan kent het projectgebied grotendeels een bedrijfsbestemming: de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf' aan de westkant en 'Bedrijf - Transportbedrijf' aan de oostkant. Aan de zuidoostzijde kent een deel van het projectgebied de bestemming 'Wonen' (behorende bij het perceel bij de bestaande woning) en 'Recreatie' (behorende bij het perceel aan de oostkant). Het gehele projectgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'. Aan de zuidkant is aan een deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Eveneens aan de zuidkant is een strook evenwijdig aan de watergang mede bestemd als 'Waterstaat - Waterkering-1'.

Daarnaast zijn er enkele aanduidingen opgenomen. De gehele westelijke bedrijfsbestemming kent de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Aan de oostkant is een 'vulpunt lpg' aangeduid. Verder zijn aan de noordwest- en oostkant twee cirkelvormige gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. Beide bouwvlakken aan de zuidkant tenslotte kennen de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Het voornemen bestaat om op de gronden bestemd als 'Bedrijf - Garagebedrijf' en 'Bedrijf - Transportbedrijf' nieuwe woningen te ontwikkelen. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor een autoservice- en reparatiebedrijf (t/m categorie 2) respectievelijk een transportbedrijf (t/m categorie 3.2), met daaraan ondergeschikte voorzieningen en bijbehorende bouwwerken. Woningen zijn hier niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is dus strijdig met de vigerende bestemmingen.

In het bestemmingsplan is hierop al voorgesorteerd, door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de genoemde bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin'. Tevens kan daarbij de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' worden verwijderd. Dit met inachtneming van de gestelde wijzigingsregels (artikel 7.6.1, 10.5.1, 18.5.1 en 27.4.2).

Het realiseren van nieuwe woningen is zodoende in functioneel opzicht strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De beoogde functiewijziging is hierin al wel indirect mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is echter gebleken dat de destijds gestelde begrenzing van het wijzigingsgebied en voorwaarden in de wijzigingsregels niet toereikend zijn voor het gewenste ontwerp. Dit heeft met name betrekking op de bouwhoogte van elf woningen, de minimale afstand van 60 m tot de Voorweg van woningen hoger dan 7,5 m, het voorzien in een goede parkeeroplossing in het noordwesten van het plangebied, deels buiten het wijzigingsgebied, de ophaalbrug en de minimale breedte van de terug te brengen poldersloot.

Het ontwerp van vijf woningen aan de zijde van de Achterweg kent een nokhoogte van 9,59 m, twee woningen aan de zijde van de Voorweg (nr. 210 en 210A) 9,1 m en vier woningen (nr. 208B en 208C en nr. 4 en 6) 8,25 m, wat niet past binnen de maximale goot- en bouwhoogte (4,5 en 7,5 m) die de wijzigingsregels voor aaneengebouwde woningen voorschrijven, maar wél past binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan waar bebouwing met één laag met kap wordt voorgesteld.

Vanwege de in deze paragraaf beschreven afwijkingen wordt de uitgebreide Wabo-procedure doorlopen.

Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan

- A. Het realiseren van nieuwe woningen en een bijbehorend kantoor in de vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is in functioneel opzicht en voor wat betreft de bouwregels strijdig met het vigerende bestemmingsplan.
- B. De beoogde functiewijziging naar wonen en kantoor in de vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is in het bestemmingsplan indirect mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. In het onderstaande is het plan getoetst aan deze wijzigingsregels:
 - a. er mogen woningen worden gebouwd met een bebouwingsdichtheid die past bij de omgeving en die minder verkeersbewegingen heeft dan wat de functies onder de geldende bestemmingen mogelijk maakte. Het plan past niet binnen de standaard bebouwingsdichtheid, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Op grond hiervan geldt een bebouwingsdichtheid van maximaal 10 woningen per hectare. Het plangebied is 0,8 hectare. Op basis van deze uitgangspunten zijn maximaal 8 woningen toegestaan. Op grond van het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg is echter maatwerk mogelijk ten aanzien van de bebouwingsdichtheid. De aanvrager dient bij een minder lage bebouwingsdichtheid dan is toegestaan, de onderbouwing hiervoor aan te leveren. In paragraaf 3.3.7 is dit onderbouwd. Voor wat betreft de verkeersbewegingen is er weliswaar sprake van een zeer beperkte toename, deze kan echter goed door de huidige wegenstructuur worden afgewikkeld. Voor meer informatie hierover, zie paragraaf 7.2.
 - b. gebruik conform de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf' en 'Bedrijf- Transportbedrijf', inclusief het verkooppunt voor motorbrandstoffen met onbeperkte doorzet van LPG, dient beëindigd te worden en het is verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Op 25 november 2022 is een aanvraag ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden voor het intrekken van de omgevingsvergunning voor de inrichting gelegen aan de Voorweg 208b. De ontwerpbesikking is op 7 maart 2023 gepubliceerd en heeft van 10 maart tot en met 20 april 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Bij besluit van 17 mei 2023 zijn de omgevingsvergunningen voor het exploiteren van een LPG-tankstation ingetrokken. Het LPG-tankstation is juridisch opgeheven en er is voldaan aan de genoemde voorwaarde.
 - c. de goothoogte en bouwhoogte van aaneen gebouwde woningen bedraagt niet meer dan 4,5 respectievelijk 7,5 m. Hier wordt niet aan voldaan. Het ontwerp van de woningen nr. 10 t/m 18 kent een nokhoogte van 9,59 m, wat niet past binnen de maximale bouwhoogte (4,5 en 7,5 m) die de wijzigingsregels voor aaneen gebouwde woningen voorschrijven. De bouwhoogte van de aaneen gebouwde woningen nr. 210 en 210a bedraagt 9,1 m, wat niet past binnen de maximale bouwhoogte (4,5 en 7,5 m) die de wijzigingsregels voor aaneen gebouwde woningen voorschrijven. De bouwhoogte van de aaneen gebouwde woningen nr. 4 en 6 (met kantoor in de vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijf) en nr. 208b en 208c bedraagt ook meer dan 7,5 m, namelijk 8,25 m. In paragraaf 3.3.7 wordt dit nader onderbouwd.
 - d. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedraagt niet meer dan 5 respectievelijk

- 9 m; De vrijstaande hooibergwoning. Hier wordt aan voldaan.
- e. de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken bedraagt minimaal 5 m. Hier wordt aan voldaan.
 - f. de woningen dienen op minimaal 20 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan.
 - g. woningen met een goothoogte en bouwhoogte hoger dan 4,5 respectievelijk 7,5 m dienen op minimaal 60 m van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd. Hier wordt niet aan voldaan. De woningen nr. 208b, 208c, 210, 210a staan binnen 60 m van de Voorweg en hebben een nokhoogte van 8,25 respectievelijk 9,1 meter. In paragraaf 3.3.7 wordt dit nader onderbouwd.
 - h. de woningen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap. Hier wordt aan voldaan.
 - i. de nokrichting van de kappen van de woningen is loodrecht op de Voorweg. Dit mag ook met een kleine hoekverdraaiing, indien dit overeenkomt met de bestaande verkaveling. Ondergeschikt hieraan zijn maximaal vier woningen toegestaan met een afwijkende nokrichting. Hier wordt aan voldaan. Bij het kantoortje is een afwijkende kap gerealiseerd en één hooibergwoning heeft een dubbele kap, zowel in N-Z als in O-W richting.
 - j. indien de geluidbelasting op de woning(en) hoger is dan de maximale ontheffingswaarde op grond van de wet- en regelgeving, zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan, dan dienen de gevel(s) gericht op de Voorweg als dove gevel volgens de geldende wet- en regelgeving te worden uitgevoerd. Hier wordt aan voldaan.
 - k. de gronden voor de rooilijn van de (voor)gevel(s) gericht op de Voorweg dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen. Hier wordt aan voldaan. Op het zijerf van de woning die op afbeelding 1.4 is aangeduid als nummer 210, mag niet vergunningsvrij worden gebouwd. Dit zijerf grenst namelijk aan openbaar toegankelijk gebied, namelijk de Voorweg. In dat geval loopt het achtererfgebied vanuit de zijgevel van het huis evenwijdig daaraan. Alleen op het achtererfgebied mag vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Het is echter ruimtelijk ook niet wenselijk dat daar erf- of perceelafscheidings worden geplaatst meer dan 2 meter hoog. Om dit belang voldoende mee te wegen bij de besluitvorming, is een regeling in de exploitatieovereenkomst nodig, waarin is bepaald dat er niet gebouwd mag worden op de gronden gelegen voor de rooilijn van de gevel gericht op de Voorweg
 - l. de gronden, direct grenzend aan westgrens van de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid en gelegen ten zuiden van de terug te brengen poldersloot, zoals bedoeld onder m, dienen de bestemming 'Tuin' en de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' te krijgen. Deze zone heeft een minimale breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid. Hier wordt onder de volgende voorwaarde aan voldaan. Om het hierboven genoemde belang voldoende mee te wegen bij de besluitvorming, is een regeling in



de exploitatieovereenkomst nodig, waarin is bepaald dat er niet gebouwd mag worden op de gronden gelegen voor de rooilijn van de gevel gericht op de Voorweg (zie rode gebied in afbeelding 1.4). Deze gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de aanvraag van deze vergunning.

Afbeelding 1.4: rood zijn de gronden waarop niet gebouwd mag worden

- m. door middel van het terugbrengen van de oorspronkelijke poldersloot met een minimale breedte van 10 m (inclusief taluds), wordt een eerste bebouwingscluster langs de Voorweg begrensd. Deze eerstelijns bebouwing dient ontsloten te worden op de Voorweg. In het ontwerp is aangesloten op de bestaande poldersloten aan weerszijden van het plangebied. Deze zijn smaller dan 10 m. Om die reden wordt niet aan de voorwaarde voldaan. Wel is in de landschappelijke inrichting en verkaveling van de bebouwing rekening gehouden met de beoogde scheiding van twee bebouwingsclusters, zoals met deze voorwaarde beoogd is. Verder worden natuurvriendelijke oevers toegepast, waardoor het water en talud grotendeels een breedte van 10 m heeft. Bovendien wordt in het plangebied meer water gegraven dan noodzakelijk. Omwille van voldoende watercompensatie is het daarom ook niet benodigd om een bredere poldersloot aan te leggen.
- n. parkeren dient uit het zicht vanaf de Voorweg te worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan.
- o. de ontsluiting van de eerstelijns bebouwing op de Voorweg, zoals bedoeld onder m, dient te geschieden via een bestaande brug. Hier wordt niet aan voldaan. De bestaande brug wordt – via een aparte procedure – vervangen door een ophaalbrug. Het vervangen van de brug is strijdig met bovengenoemde wijzigingsregel. Echter, de ligging van de nieuwe ophaalbrug is op de plek van de bestaande brug en de uitstraling van de brug past wel binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.
- p. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels. Hier wordt aan voldaan.
- q. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd. . Het uitgangspunt is het bestaande maaiveld/talud aan de zijde van de Voorweg. Er zullen wijzigingen plaats vinden daar woningen worden gerealiseerd en een logische aansluiting op de voordeuren van de woningen. De open delen blijven intact, er zal een kleine uitvulling van het talud plaatsvinden (gemiddeld 7 cm) ivm een goede afwatering, maar er is geen sprake van ophoging/egalisatie.
- r. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening. Bij vergunningverlening wordt hieraan voldaan.
- s. de schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt, komt op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor rekening van initiatiefnemer. Om hier aan te voldoen wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.
- t. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin, Artikel 14 Groen of Artikel 27 Wonen van toepassing. Omdat een vergunning is aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan, is deze regel niet aan de orde.

De voorgestelde parkeeroplossing in de noordwesthoek valt buiten het wijzigingsgebied en binnen de bestemming 'Recreatie'. Dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, want binnen de bestemming 'Recreatie' zijn geen parkeervoorzieningen ten behoeve van woningen toegestaan. In paragraaf 3.3.6 is dit onderbouwd.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

De Voorweg is één van de oudste wegen van Zoetermeer, eerst aangeduid als Kerckweghe (omdat dit de enige weg voor de boeren was naar de kerk in de Dorpsstraat) en later van Voorkerckweghe, dat verbasterd werd tot Voorweg. De wetering werd in 1491 gegraven om het veengebied te ontwateren en als waterweg voor het afvoeren van de gewonnen turf. Tot in de negentiende eeuw was de Voorweg onverhard.

Het gebied waar de Voorweg doorheen loopt, behoort tot het cultuurlandschap van de droogmakerijen. Het veen in dit gebied was geheel afgegraven om turf te winnen en tot een grote plas geworden. De Voorweg kwam als overgebleven bovenland met bebouwing en erven in het plassengebied te liggen. In 1668 werd vergunning tot droogmaking ten zuiden van de Voorweg verleend (Driemanspolder). Het land ten noorden van de Voorweg werd een eeuw later, in 1767-1772 drooggemaakt, de Buytenweghpolder.

De Voorweg werd in de zeventiende en in de achttiende eeuw een geliefde plek voor rijke burgers om buitenplaatsen te bouwen. De eerste buitenplaats die hier gebouwd werd is de nog steeds bestaande hofstede Meerzigt uit 1672/1677 (waarschijnlijk is de naam ontleend aan het uitzicht naar de overkant van de Voorweg, waar het gebied Buytenwegh nog grotendeels onder water stond). De buitenplaatsen ontstonden vaak uit boerenhofsteden die tot landhuis werden verbouwd. Deze ontwikkeling heeft zich aan de Voorweg niet doorgezet; in de tweede helft van de achttiende eeuw waren de buitenplaatsen weer als boerenbedrijf in werking.

Het perceel bij de Voorweg 208 bevindt zich aan het westelijke deel van de Voorweg, ook wel aangeduid als 'Voorweg buiten'. De locatie maakt deel uit van het boeren- en bebouwingslint dat zich langs dit deel van de Voorweg door de jaren heen heeft ontwikkeld. De Voorweg 208 betreft de boerderij 'Vaders Wens'. De boerderij stamt uit 1915 en is een voorbeeld van de overgangsarchitectuur, gekenmerkt door de wit gepleisterde lateien boven deur en vensters en de rand met okergele tegels met de naam 'Vaders Wens' erop vermeld onder de mansardekap. De boerderij is dan ook aangeduid als beeldbepalend en karakteristiek gebouw. Naast de boerderij zijn twee grote schuren gerealiseerd, pal achter en naast de boerderij.

Lange tijd zijn de schuren en bijgebouwen op het terrein in gebruik geweest door garage-/verhuisbedrijf TWR en een brandstofdetailhandel. Het bedrijf was vrij grootschalig, met een garagewerkplaats, een verhuisbedrijf, een tankstation voor brandstofdetailhandel en ruimte om auto's en andere objecten te parkeren. Deze functies werden aangeduid met de adressen Voorweg 208, 208A, 208B en 208C. De bedrijfsmatige activiteiten voor het garage/verhuisbedrijf zijn al jaren geleden gestopt; het tankstation voor brandstofhandel is in 2018 gestopt.

Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied omvat de gronden van het voormalige bedrijfsperceel aan de Voorweg 208. Zoals beschreven in paragraaf 1.2 maakt de bestaande boerderij aan de Voorweg 208 geen onderdeel uit van het projectgebied.

In de huidige situatie zijn de verschillende bedrijfs- en bijgebouwen van het voormalige garage- en verhuisbedrijf en de brandstofdetailhandel nog op het terrein aanwezig. Het betreft de twee schuren ten noorden en westen van de boerderij, evenals kleinschaligere bebouwing ten noorden hiervan. De bebouwing is niet meer in gebruik en verkeert in matige staat. De brandstoftankpunten zijn inmiddels verwijderd. Een aanzienlijk deel van het terrein is verhard, en doet onder meer dienst als parkeerplaats voor auto's en ander materieel. Afgezien van de tuin bij de boerderij en enkele stukken gras van lage kwaliteit die vooral dienst doen als opslagplaats is er weinig groen in het projectgebied aanwezig.

Het terrein is vanaf twee kanten toegankelijk. De hoofdtoegang tot de boerderij en het perceel bevindt zich aan de Voorweg, zoals te zien in afbeelding 2.1. Aan de achter- of noordzijde is het terrein tevens toegankelijk via de Achterweg. Dit betreft vooral een toegang voor de voormalige bedrijfsfunctie, en is afsluitbaar met een hek. Afbeelding 2.2 toont het projectgebied in vogelvluchtperspectief, in verschillende richtingen.



Afbeelding 2.1: Toegang tot het perceel, gezien vanaf de Voorweg (bron: Google Maps).



Afbeelding 2.2: Het perceel gezien vanuit vogelvluchtperspectief (bron: Hollandschap).

2.2 Toekomstige situatie

Planbeschrijving

In de toekomstige situatie zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt, en worden vervangen door in totaal 12 nieuwe woningen. Er wordt een kleinschalig woongebied gevormd, dat in twee delen is onderverdeeld. Een voorerf aan de zuidkant van het projectgebied, hier worden naast de bestaande boerderij vier nieuwe woningen toegevoegd, gesitueerd rondom een boerenerf. De woningen, twee aan de west- en twee aan de oostkant, zijn gericht op het centrale erf, waardoor de achtertuinen aansluiten op het omliggende landschap. Dit deel van het projectgebied wordt via een centrale toegangsweg en de bestaande brug ontsloten door de Voorweg. Als het project gereed is wordt de bestaande brug vervangen door een ophaalbrug.

Afbeelding 2.3 toont de verkaveling van de nieuwe inrichting van het gebied. In afbeelding 2.4 en 2.5 is een impressie van de toekomstige situatie in vogelvluchtperspectief te zien. Het gaat hier expliciet om een impressie.



Afbeelding 2.3: Situatietekening toekomstige situatie (bron: Hollandschap, 26 februari 2024).



Afbeelding 2.4: Impressie toekomstige situatie, in vogelvlucht gezien vanaf de Voorweg (bron: RoosRos Architecten, 19 september 2023).



Afbeelding 2.5: Impressie toekomstige situatie, in vogelvlucht gezien vanaf de Achterweg (bron: RoosRos Architecten, 19 september 2023).

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De locatie van Vaders Wens (Voorweg 208-210) maakt deel uit van het boerenlint dat zich langs de Voorweg heeft ontwikkeld. De locatie wordt herontwikkeld als een kleinschalig woongebied op de overgang van de stad naar het buitengebied. In aansluiting op het landschappelijk beeld en de ruimtelijke karakteristieken van het lint krijgt het te ontwikkelen woongebied het karakter van een 'boerenerf'.

Het beeld van de Voorweg wordt bepaald door de groene uitstraling van de Voorwegwetering. De Voorwegwetering, oevers en het dijklichaam kenmerken zich door een grote diversiteit aan (oever)beplanting.

Daarnaast wordt het groene beeld gekenmerkt door enkele groene bestemmingen, zoals tuinen en dierenweides. Weliswaar staat in de berekening in paragraaf 5.2, Afbeelding 5.4 dat er sprake zal zijn van een toename van de verharding. Echter in deze berekening van de verharding van de tuinen is uitgegaan van 50% verharding. Deze 50% is gebaseerd op de regels van het Hoogheemraadschap Rijnland in het kader van de watertoets. Gezien de diepte van de percelen is het de verwachting dat de tuinen in de praktijk minder dan 50% verhard zullen worden. Zodoende wordt bijgedragen aan een kwaliteitsverbetering in de zin van extra vergroening. De individuele opzet van de Voorweg draagt ook bij aan de groene uitstraling. De voortuinen van de vrijstaande kleinschalige woningen liggen direct aan de Voorwegwetering en zijn groen en grotendeels onverhard ingericht. De entree van het 'boerenerf' draagt bij aan het groene beeld van de Voorweg.

De geclusterde bebouwing langs de Voorweg wordt vaak omgeven door groene houtwallen en erfbeplanting. In aansluiting op dit beeld wordt het erf aan de buitenzijde afgezoomd met beplanting met een landschappelijk karakter. Doordat de erfbebouwing zich naar binnen richt en tuinen vormt naar het omliggende landschap wordt de groene omzoming van het erf versterkt en ontstaan 'zachte' groene randen. Het erf wordt van buitenaf herkenbaar gemaakt door bomen die verspreid over het erf staan en de natuurvriendelijke oevers langs de terug te brengen dijkslot.

De doorzichten vanaf het lint naar het achterliggende land zijn belangrijk voor de ruimtelijke beleving van het bebouwingslint en het landschappelijk karakter van het lint en zijn omgeving. Om de relatie tussen het lint, het erf en het achterliggende land te behouden wordt een doorzicht gecreëerd over en langs het erf.

Het boerenerf wordt aan de oost- en westzijde verbonden met de omgeving. Wandelroutes worden over het erf geleid en verbinden het erf met omliggende groengebieden en het landelijk gebied. Hiermee maakt het erf daadwerkelijk deel uit van de route en wordt het opgenomen in zijn omgeving. Doorgaand autoverkeer over het erf is niet mogelijk. De Voorweg- en Achterwegzijde kennen hun eigen auto-ontsluiting.

Langs de Voorweg is de geleidelijke verandering van stedelijke functies naar agrarisch gebruik waarneembaar. Het te ontwikkelen erf maakt hier deel van uit en heeft een bijzondere plek tussen de parkeeromgeving rondom het tuincentrum en het meer agrarische grondgebruik ten westen van het erf.

Het plan past niet binnen de standaard bebouwingsdichtheid, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Op grond hiervan geldt een bebouwingsdichtheid van maximaal 10 woningen per hectare. Het plangebied is 0,8 hectare. Daarom is standaard maximaal 8 woningen toegestaan. Op grond van het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg is echter maatwerk mogelijk t.a.v. de bebouwingsdichtheid. Dit maatwerk houdt in dat de aanvrager bij een minder lage bebouwingsdichtheid dan is toegestaan, de onderbouwing hiervoor dient aan te leveren. In paragraaf 3.3.7 is dit onderbouwd. Bovendien wordt met de nieuw te bouwen woningen het aantal vrachtverkeersbewegingen op de Voorweg aanzienlijk verminderd ten opzichte van de oude situatie (zie hoofdstuk 7.2).

Op basis van het beeldkwaliteitsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze uitgangspunten zijn opgenomen als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing en dienen gelezen te worden in combinatie met het Landschapsinrichtingsplan van 26 februari 2024, waarin wordt ingegaan op het boerenerf en materiaalgebruik. Dit landschapsinrichtingsplan is opgenomen als bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 en 3) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De uitgangspunten van duurzame verstedelijking zijn tevens onderdeel van de provinciale Omgevingsverordening. De vereisten wijken echter af van de vereisten uit het Bro. De provinciale ladder vereist dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd, en plaatsvindt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is alleen toegelaten in de in de verordening genoemde gevallen en op de genoemde locaties.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 nieuwe woningen, en kan zodoende worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Behoefte

Zoetermeer kent een omvangrijke woningbouwopgave, zoals onder meer opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie (zie paragraaf 3.3.2), Woningbouwagenda en het -programma (zie paragraaf 3.3.3). In het Woningbouwprogramma is voor Zoetermeer tot 2030 een behoefte van tenminste 10.000 woningen aangegeven, mogelijk te verhogen tot 16.000. De toevoeging van 12 nieuwe woningen voorziet dan ook duidelijk in een behoefte. In het vigerende bestemmingsplan ('Voorweg 2017') is onderbouwd dat de woningbouw aan de Voorweg een goede aanvulling vormt op de woningbouwprogramma's van de negen Haaglandgemeenten, waar Zoetermeer deel van uitmaakt. Per brief d.d. 3 juli 2015 is aangegeven dat in ieder geval elke aanvullende (maar onvoorziene) ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied van minder dan 50 woningen een welkome aanvulling is op de bestaande lijst met nieuwbouwprojecten, en als regionaal afgestemd mag worden beschouwd. Voorliggende ontwikkeling van 12 woningen is kleinschaliger en valt ruim binnen de gestelde omvang, maar bevindt zich aan het deel van de Voorweg buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Daarop wordt hieronder verder ingegaan.

De woningen vallen in het prijssegment van € 600.000,- tot € 800.000,-. De doelgroep zijn kopers die zich een grotere woning kunnen permitteren waardoor er meer betaalbare woningen binnen Zoetermeer vrijkomen.

Bestaand stedelijk gebied

De locatie aan de Voorweg 208 ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, maar in het bebouwingslint van de (westelijke) Voorweg. Het gaat hierbij om een kleinschalige ontwikkeling van 12 woningen, die qua aard en omvang binnen het bebouwingslint past. Naast de grote binnenstedelijke opgave van Zoetermeer, wordt daarmee een ander en gewild woonmilieu toegevoegd aan het aanbod - een kleinschalig wooncluster met een hoogwaardig en dorps karakter.

In dit kader is het ook van belang dat de ontwikkeling locatiegebonden is, en hierdoor ter plaatse een kwaliteitsverbetering zal optreden omdat het betreffende perceel wordt geschoond. Het perceel was voorheen in gebruik door een garage- en verhuisbedrijf en brandstofdetaillhandel. De bedrijfsbebouwing en verschillende bijgebouwen waren begin 2023 nog aanwezig en verkeerden in slechte staat.

Het perceel was begin 2023 dan ook al voor een aanzienlijk deel bebouwd c.q. verhard. Ten behoeve van de bedrijvigheid kent het perceel in het vigerende bestemmingsplan grotendeels een bedrijfsbestemming. In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing vervangen door de nieuwe woningen, met veel open en onverharde ruimte daaromheen. Het eventueel nieuwe ruimtebeslag van de functiewijziging ten opzichte van de bebouwing die op grond van het huidige planologische regime aanwezig is of kan worden gerealiseerd is dan ook zeer beperkt. Het is de vraag of de functiewijziging naar aard en omvang feitelijk zodanig is dat er sprake is

van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beschrijving van de precieze veranderingen qua verharding en bebouwing worden beschreven in de watertoets, paragraaf 5.2.

Wel dient te worden opgemerkt dat de bebouwingsdichtheid van de nieuwe woningbouwlocatie hoger zal zijn dan de normen zoals bepaald in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019). Met maatwerk is een minder lage dichtheid echter mogelijk, zolang de ontwikkeling voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse zorgt en aansluit bij de karakteristieken en kwaliteiten van de Voorweg. In paragraaf 3.3.7 wordt hierop nader ingegaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de omvangrijke woningbouwopgave waar Zoetermeer (en ook de omliggende gemeenten) voor staan. Hoewel de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, past de ontwikkeling qua aard en omvang binnen het bebouwingslint van de (westelijke) Voorweg. Bovendien is sprake van een kwaliteitsverbetering. Voorheen was het perceel namelijk in gebruik door een garage- en verhuisbedrijf en brandstofdetailhandel.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast. Per 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

De voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied raakt geen van de nationale belangen opgenomen in en is dan ook niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

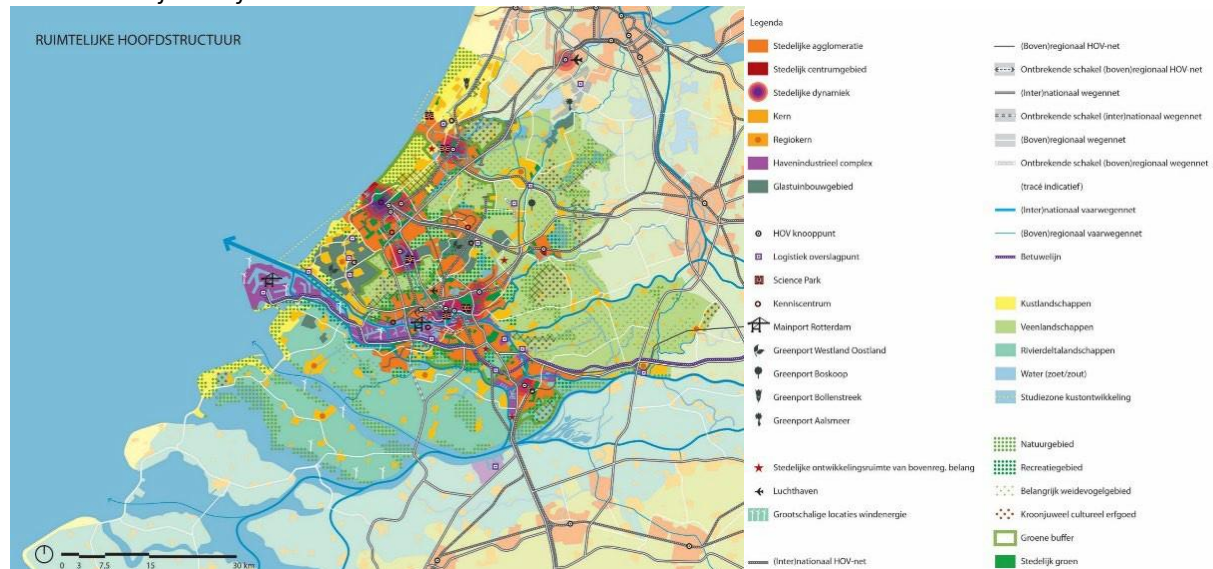
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten hiermee rekening houden. De kwaliteitskaart is regionaal vertaald in 16 gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende projectgebied valt binnen het gebiedsprofiel Wijk en Wouden.

De voorgenomen ontwikkeling draagt met name bij aan de provinciale ambities van een 'levendige meerkernige metropool' en een 'gezonde en aantrekkelijke leefomgeving'. Er worden nieuwe woningen gerealiseerd die zorgen voor een evenwichtige en duurzame toevoeging aan de woningvoorraad. De transformatie van een voormalig bedrijfsperceel naar een hoogwaardig kleinschalig woonmilieu draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de betreffende bepalingen uit de Omgevingsverordening.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het projectgebied relevante opgaven uiteengezet.

- Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijk leefomgeving, aansluitend op de behoefte van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in de volgende hoofdstukken verder uiteengezet en afgewogen. De herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel dat niet langer in gebruik is naar woningen, passend binnen de bestaande ruimtelijke kenmerken en structuren, draagt bij aan een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en zo een zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van de 12 nieuwe woningen draagt verder bij aan de grote woningbouwopgave in de regio.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen, en omgevingsvergunningen om daarvan af te wijken. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht met het bestaande bebouwingslint langs de Voorweg. Ten opzichte van de voorgaande situatie wijzigt de structuur van bedrijfsbestemming naar woonbestemming. Het verhard oppervlak neemt met de realisatie van twaalf woningen niet toe. Per saldo neemt de ruimtelijke kwaliteit dan ook toe en is sprake van aanpassing.

Op de kaart bij de omgevingsverordening is het gebied ook aangeduid als *buitengebied*, *recreatiegebied* en *groene buffer*. Daarom moet ook worden getoetst aan artikelen 6.9a, 6.9b en 6.9d.

6.9a

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De motivering loopt deels synchroon met de toelichting op het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Zoetermeer voor de Voorweg (paragraaf 3.3.7). Het plan voor de 12 woningen is conform het principe van een boerenerf vormgegeven, waarbij het oorspronkelijke landschap van de hoger gelegen Voorweg aflopend naar lager gelegen gebied in basis gehandhaafd blijft. Het grootste deel van het bouwterrein ligt aanzienlijk lager dan de Voorwegwetering en Voorweg. De gedempte oorspronkelijke dijsloot wordt opnieuw gegraven en verbonden waardoor er een tweedeling in het plan ontstaat. Het voorste deel krijgt zijn ontsluiting aan de Voorweg en het achterste deel aan de Achterweg. Het achterste deel volgt de oorspronkelijke kavelstructuur van de polder. De woningen aan de Voorweg staan haaks gepositioneerd op deze weg, waardoor er vanaf de Voorweg zowel over het boerenerf zelf als de naastgelegen open plekken goede zichtlijnen ontstaan naar het achterland. Dit houdt wel in dat de perceelgrenzen haaks op de Voor- en Achterweg liggen en zullen voorzien worden van veel groen, bestaande uit lage groene heggen. De woningen aan de Achterweg zijn gegroepeerd rondom een centraal grasveld dat wij de Bleek genoemd hebben.

Het parkeren door bewoners is niet zichtbaar vanaf de Voor- en Achterweg. Voor het parkeren voor bezoekers wordt het parkeren ontsloten vanaf de Achterweg, er wordt een cluster van parkeerplaatsen tegen de windsingel aan de westzijde aangelegd. De parkeerplaatsen liggen hierdoor achter de woningen van de burens Voorweg 216 t/m 218 en zijn niet zichtbaar vanaf de Voorweg.

6.9b

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen recreatiegebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;
- b. 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;
- c. de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;
- d. de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
- e. de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

Het projectgebied is geen openbaar toegankelijk gebied bedoeld voor recreatie in de huidige situatie en zal dat ook niet worden. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter ook geen belemmering voor recreatie in het omliggende gebied. De ruimtelijke kwaliteit verbetert, doordat de nieuwe woningen in een opzet van boerenerf worden gebouwd en daarmee de huidige landschapsontsierende bebouwing vervangen. De ontwikkeling draagt zo bij aan het verbeteren van de uitstraling van het recreatiegebied en sluit aan bij bestaande structuren (zoals

de Voorweg).

6.9d

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen *groene buffers* kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De motivering voor dit onderdeel loopt voor een groot deel synchroon met de locatie-onderbouwing onder de ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1). De locatie aan de Voorweg 208 ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, maar in het bebouwingslint van de (westelijke) Voorweg. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling van 12 woningen, die qua aard en omvang binnen het bebouwingslint past.

In dit kader is het ook van belang dat de ontwikkeling locatiegebonden is, en hierdoor ter plaatse een kwaliteitsverbetering zal optreden omdat het betreffende perceel wordt geschoond. Het perceel was voorheen in gebruik door een garage- en verhuisbedrijf en brandstofdetailhandel. De bedrijfsbebouwing en verschillende bijgebouwen waren begin 2023 nog aanwezig en verkeerden in slechte staat.

Het perceel was begin 2023 dan ook al voor een aanzienlijk deel bebouwd c.q. verhard. Ten behoeve van de bedrijvigheid kent het perceel in het vigerende bestemmingsplan grotendeels een bedrijfsbestemming. In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing vervangen door de nieuwe woningen, met veel open en onverharde ruimte daaromheen. Het eventueel nieuwe ruimtebeslag van de functiewijziging ten opzichte van de bebouwing die op grond van het huidige planologische regime aanwezig is of kan worden gerealiseerd is dan ook zeer beperkt.

Toetsing ontwikkeling aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het projectgebied in de laag van de ondergrond aangeduid als 'Veencomplex – Oude zeelei'. Als richtpunt hierbij geldt:

- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Met de ontwikkeling wordt zorg gedragen voor de waterbelangen in het projectgebied. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de verschillende aspecten van de waterhuishouding.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het projectgebied aangeduid als 'Droogmakerijen (veen)'. Hierbij zijn de volgende richtpunten gegeven:

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

Daarnaast is de Voorweg aangeduid als 'Lint'. Richtpunten hierbij zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De nieuwe bebouwing vindt plaats in het bestaande bebouwingslint, en wordt ingepast in de bestaande poldersloten en -structuren. In de verkaveling is de bebouwing haaks op het lint gesitueerd. Het karakter en de bebouwingsvorm van het bebouwingslint van de Voorweg blijft zodoende behouden. De bebouwing sluit qua omvang, maat en profiel aan bij het historische en huidige karakter van het lint.

In de laag van de beleving is het projectgebied aangeduid als 'Recreatiegebied' en 'Groene buffer'. Relevante richtpunten hierbij zijn:

- Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende

recreatie- en groengebieden.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen.
- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling van een kleinschalige woonlocatie zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het perceel wordt ingericht met veel ruimte voor groen en open landschap. De ontwikkeling zorgt zo voor een kwalitatieve en groene toevoeging in het omliggende (recreatie)gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) voldoet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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.

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.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening zijn regels met betrekking tot Risico's van klimaatverandering opgenomen. In een bestemmingsplan wordt rekening 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.

In 4.7.2 en 8.2 wordt voor deze ontwikkeling hier invulling aan gegeven.

Toetsing ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de bestaande identiteit van het gebied, en qua aard en schaal bij de al aanwezige bebouwing in het bebouwingslint van de Voorweg. De toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.1.2.

3.2.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De woonvisie woningmarktregio Haaglanden is een regionale woonvisie die richtinggevend is voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid. Het belangrijkste doel van de woonvisie is het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. Dit vraagt om goed afgestemd woonbeleid zodat gemeenten elkaar qua lokale woonagenda aanvullen in plaats van beconcurreren. Daarnaast beoogt de visie ook een stimulerende uitwerking te hebben op alle bij de wonen in Haaglanden betrokken partijen.

In de visie geschetste nieuwe werkelijkheid van de woningmarkt worden nieuwe uitdagingen en opgaven geschetst. De belangrijkste uitdagingen en opgaven zijn:

- De spanning in de regio tussen een oplopende vraag naar woningen en de schaars aanwezige ruimte vraagt om een uitgekiende aanpak.
- Het goed houden en versterken van het woon- en vestigingsklimaat in de regio.
- Een goede ligging en bereikbaarheid is in de toekomst essentieel.

- Het op een adequate manier inspelen op bevolkingsontwikkeling in de regio, alsook op de specifieke woonwensen van verschillende soorten huishoudens.
- Het, zowel curatief als preventief, komen tot noodzakelijke vernieuwingen in wijken binnen de regio waar fysieke en sociale problemen spelen.

Voorgenomen ontwikkeling van 12 nieuwe woningen levert een bijdrage aan de grote woningbouwopgave in de regio. Er wordt een aantrekkelijk en gewild woonmilieu gerealiseerd dat iets toevoegt aan de bestaande woningvoorraad.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Zoetermeer 2040

Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Zoetermeer 2040 vastgesteld. De Visie Zoetermeer 2040 is een langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. Het document vormt ook de omgevingsvisie voor de gemeente Zoetermeer in het kader van de Omgevingswet, maar gaat verder dan alleen de fysieke leefomgeving.

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.

Die Visie Zoetermeer 2040 is uitgewerkt aan de hand van zes hoofdlijnen. Zij vormen gezamenlijk het gewenste toekomstbeeld voor het Zoetermeer in 2040. Per hoofdlijn wordt ingezoomd op de belangrijkste opgaven die de gemeente daarbij te doen staan. De zes hoofdlijnen zijn:

- Zoetermeer is mijn thuis;
- Duurzame stad in en tussen de parken;
- Palet van wijken en buurten;
- Doorlopende ontplooiingskansen voor inwoners van Zoetermeer;
- Stad van toegepaste innovatie;
- Zoetermeer regiostad.

Vervolgens is in beeld gebracht hoe de eerste stappen te zetten voor het realiseren van het gewenste toekomstbeeld. De keuzen die daarmee samenhangen worden toegelicht. Ook is aangegeven met welk instrumentarium de gemeente dit wil aanpakken en welke spelregels daarbij horen. De Visie beschrijft dit aan de hand van de Zoetermeerse aanpak van de beleidscyclus. Tot slot wordt beschreven hoe het toekomstperspectief en de doelstellingen voor 2040 samen met de inwoners en partners van de stad gerealiseerd kunnen worden.

De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw op het voormalige bedrijfsperceel aan de Voorweg past in het geschetste toekomstbeeld van Zoetermeer 2040. Het geeft met name invulling aan de tweede en derde hoofdlijn uit de visie. Er wordt een aantrekkelijk, kleinschalig nieuw woonmilieu toegevoegd, dat invulling geeft aan de grote woningbehoefte en qua karakter past in de omgeving. De nieuwe bebouwing sluit qua aard, omvang en ontwerp aan bij het bebouwingslint van de Voorweg. De nieuwe stedelijke functie (woningen) wordt vervlochten met ruimte voor open landschap aan de randen en veel groen tussen de woningen.

3.3.2 Woonvisie Zoetermeer (2015)

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Zoetermeerse Woonvisie 'samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vastgesteld. Deze Woonvisie biedt het kader van de gemeente om in de volgende jaren 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.

Voorts is het afstemmen van de aard en omvang van woningbouw op de woningbehoefte een belangrijk onderdeel. De markt is consumentgerichter waarbij de transitie van een aanbod- naar vraagmarkt doorzet.

Kleinschaligheid van nieuw te ontwikkelingen woningbouw op binnenstedelijke locaties heeft prioriteit ten opzichte van grootschalige ontwikkelingen. De Zoetermeerse woningmarkt kenmerkt zich door een goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen. Daarbij is de voorraad wel eenzijdig, deze is grotendeels afgestemd op (modale) gezinnen met kinderen en te weinig op jongeren en ouderen.

Zoals in het vigerende bestemmingsplan ('Voorweg 2017') reeds is onderbouwd is de omvang van de woningbouwontwikkelingen rondom de Voorweg afgestemd op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Het gaat daarbij om 'gebiedseigen' ontwikkelingen die passen bij de schaal, maat en karakteristieken van het bebouwingslint, en voorzien in aantrekkelijke nieuwe woonmilieus. Daarbij is reeds geanticipeerd op de voorliggende ontwikkeling met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kleinschalig, compact en dorps cluster van in totaal 12 woningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan

de wens om op kleine schaal meer gewilde woonmilieus (zoals 'dorps wonen') of toe te voegen aan het bestaande woningaanbod.

3.3.3 Woningbouwagenda en Woningbouwprogramma Zoetermeer (2017)

Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woningbouwagenda Zoetermeer vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht geven "invulling te geven aan een woningbouwprogrammering voor nieuwbouw/transformatie, uitgesplitst naar productsegmenten, doelgroepen en type woonmilieus".

Als uitwerking van de Woningbouwagenda heeft de gemeenteraad op 11 september 2017 ingestemd met het Woningbouwprogramma Zoetermeer. Hierin is een woningbouwproductie(opgave) opgenomen van 10.000 woningen tot 2030, en heeft de raad het college als opdracht meegegeven om te onderzoeken of het mogelijk is het woningbouwprogramma op te hogen tot 16.000 woningen. Daarnaast wordt inzicht geboden in de wenselijke verdeling van de nieuwbouwproductie naar eigendom, woningtypen en prijsklassen. Ook wordt gekeken of de gestelde ambitie van 10.000 tot 16.000 woningen binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast, en waar welke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Ten slotte is nog aandacht besteed aan de gemeentelijke rol in deze opgave.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de kleinschalige en 'gebiedseigen' woningbouwontwikkeling langs de Voorweg, zoals die met het vigerende bestemmingsplan reeds is voorzien. De ontwikkeling levert zo een bijdrage aan de omvangrijke woningbouwopgave uit de Woningbouwagenda en het -programma. Naast de binnenstedelijke opgave, wordt hiermee een aantrekkelijk en gewenst woonmilieu aan het aanbod toegevoegd.

3.3.4 De Groentrilogie: Groenkaart, Visie Biodiversiteit (2013) en Bomenbeleid (2011)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen.

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

Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad. Gestreefd wordt naar het realiseren van een boomwaardige standplaats, waarbij de boom zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte heeft om uit te groeien. In de visie Biodiversiteit zijn uitgangspunten genoemd waar bij het ontwikkelen van een duurzame bomenstructuur rekening mee dient te worden gehouden. De Groenkaart geeft de bomenstructuur aan voor het vervangen van bomen.

Op de Groenkaart is het projectgebied aangewezen als 'Stadsgroen laag dynamisch'. Stadsgroen bestaat uit het groen op stadsniveau. Bij ontwikkelingen wordt in eerste instantie gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten. Binnen de categorie laag dynamisch gaat het wat betreft ontwikkelingen vooral om kleinschalige voorzieningen,

waarbij langs de linten ook woningen kunnen worden gerealiseerd mits passend in het karakter van het lint. Een voorwaarde is groencompensatie, waarbij in eerste instantie wordt gezocht naar compensatie binnen (de directe omgeving van) de ontwikkeling. Voorliggend projectgebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard. In de toekomstige situatie zal extra groen worden toegevoegd aan het gebied, onder meer rondom de woningen en langs de watergangen.

3.3.5 Welstandsnota (2012)

Op 20 april 2012 is de herziene Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. 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 Voorweg is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Ter plaatse geldt een welstandsintensief beleid en gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria, die uitgaan van het respecteren van:

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

In het kader van vooroverleg is het voorliggende bouwplan in principe akkoord (IPA) bevonden aan redelijke eisen van welstand in lijn met de gemeentelijke welstandsnota (conform het advies d.d. 14 oktober 2021). In vervolg daarop wordt het bouwplan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ter beoordeling en afhandeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarop wordt in paragraaf 3.3.7 nader ingegaan.

3.3.6 Visie Voorweg

Op 18 januari 2016 is de Visie Voorweg door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee is de laatste stap gezet in een intensief samspraaktraject met burgers, ondernemers en belanghebbenden. De visie geeft een goed beeld van de kwaliteiten van de Voorweg en beschrijft hoe daarmee om moet worden gegaan. De Visie Voorweg dient als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

De Voorweg kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maken het voor bewoners, ondernemers en overige gebruikers een bijzonder stuk Zoetermeer, waar het historische en oorspronkelijke landelijke karakter nog voelbaar is. De afwisseling tussen bebouwing en groen en natuur, tussen wonen en werken, tussen dicht en open maakt dit gebied uniek. Dit zorgt voor een context waar het prettig werken, wonen en recreëren is, dicht bij het centrum van de stad.

Ondanks verschillende veranderingen aan de Voorweg in het verleden, heeft het gebied haar kwaliteiten weten vast te houden. Ook in de toekomst zijn veranderingen niet uit te sluiten, maar wordt met de Visie Voorweg speciale aandacht gevraagd voor het huidige bijzondere karakter en is het de ambitie om het bijzondere karakter van de Voorweg te behouden en waar mogelijk juist te verbeteren en te versterken.

Het bijzondere karakter van de Voorweg wordt bepaald door de belangrijkste thema's: landelijk, historie, groen, openheid, rust en variatie. Voor de Voorweg geldt een 'nee, tenzij'-principe. De natuur, groen en tuinbestemmingen worden beschermd ('nee', alleen kleinschalige en ondergeschikte veranderingen ten behoeve van de groene functies zijn toegestaan). Voor andere bestemmingen kan uitsluitend meegewerkt worden aan een verandering als er sprake is van:

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

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

De Visie Voorweg heeft als basis gediend voor het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017', en vormt daarop een aanvulling voor ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen. De beoogde transformatie van het perceel naar woningbouw is in het vigerende bestemmingsplan al meegenomen in een wijzigingsbevoegdheid, en zodoende in lijn met de Visie Voorweg. De voorgenomen ontwikkeling sluit in functioneel opzicht aan bij de wijzigingsbevoegdheid. Bij de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking bleken de gestelde wijzigingsregels niet volledig toereikend. Het voorliggende bouwplan is getoetst aan de kaders uit de Visie Voorweg, in samenhang met het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (zie de volgende paragraaf).

Ten behoeve van een goede parkeeroplossing wordt voor een klein deel buiten het wijzigingsgebied het parkeren opgelost op grond met de huidige bestemming 'Recreatie'. Doordat hier het parkeren wordt voorgesteld, uit het zicht van het erf en uit het zicht vanaf de Voorweg (in het verlengde liggend van bestaande woningen nr. 212-216) wordt het bestaande beeld vanaf de Voorweg behouden en heeft aanpassing van de noordwestgrens geen negatieve gevolgen in relatie tot de Visie Voorweg.

3.3.7 Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019)

Op 18 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg vastgesteld, waarin de criteria van de welstandsnota verder geconcretiseerd worden, in lijn met de visie Voorweg, om de daarin benoemde kwaliteiten zo goed mogelijk te kunnen waarborgen.

Het beeldkwaliteitsplan gaat over hoe een bouwplan eruit moet zien. Het kan bijvoorbeeld gaan om gebouwen, het groen, bruggen en parkeervoorzieningen. Het beeldkwaliteitsplan is deels een aanvulling op de welstandsnota van Zoetermeer en deels een aanvulling op de visies Voorweg en Zegwaartseweg. Het geeft bijvoorbeeld normen voor een lage bebouwingsdichtheid, een nadere uitwerking van het principe van een boerenerv en criteria voor de positie van de bebouwing op de kavel, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en verschijningsvorm.

Naast een aantal algemene kenmerken van de linten Voorweg en Zegwaartseweg zijn in het beeldkwaliteitsplan de linten ook opgesplitst in deelgebieden. Specifieke kenmerken kunnen zo beter onderscheiden en beschreven worden en dit leidt op onderdelen tot andere criteria per deelgebied.

Het lint Voorweg wordt onderverdeeld in:

- Voorweg-Buiten: Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote landschappelijke gebieden, waar het agrarische karakter met bijbehorende bebouwing, zoals vroegere boerenerven, nog aanwezig is met verre doorzichten en openheid tussen verschillende bebouwingsclusters en een lage bebouwingsdichtheid en diversiteit aan functies.
- Voorweg-Binnen: Het gebied wordt gekenmerkt door een dichtere bebouwingsdichtheid, veel individuele woningen met beperkte doorzichten. De moderne stad, hoogbouw van Meerzicht en centrum (Spazio), urban villa's aan de Van Leeuwenhoeklaan en moderne twee-kappers is voelbaar.

Voorliggend projectgebied valt binnen het deelgebied Voorweg-Buiten.

Algemeen

In het Beeldkwaliteitsplan zijn diverse algemene en specifieke welstandscriteria opgenomen. Zo zijn er onder meer welstandscriteria over bebouwingsdichtheid aangegeven, waarbij voor de Voorweg-Buiten een norm geldt van maximaal 10 woningen per ha. Dit betekent dat in het plangebied (0,8 ha) 8 woningen zijn toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen (15 woningen per ha) past zodoende niet binnen deze norm, maar maatwerk om een minder lage bebouwingsdichtheid te hanteren is mogelijk. Meewegende aspecten daarbij zijn onder meer dat de extra dichtheid niet direct zichtbaar of voelbaar is, zorgvuldig ingepast wordt in het landschap, de bebouwing aansluit bij de karakteristieken van het bebouwingslint en landschappelijke waarden en doorzichten behouden blijven.

Het plan voor de 12 woningen is conform het principe van een boerenerf vormgegeven, waarbij het oorspronkelijke landschap van de hoger gelegen Voorweg aflopend naar lager gelegen gebied in basis gehandhaafd blijft. Het grootste deel van het bouwterrein ligt aanzienlijk lager dan de Voorwegwetering en Voorweg. De gedempte oorspronkelijke dijsloot wordt opnieuw gegraven en verbonden waardoor er een tweedeling in het plan ontstaat. Het voorste deel krijgt zijn ontsluiting aan de Voorweg en het achterste deel aan de Achterweg. Het achterste deel volgt de oorspronkelijke kavelstructuur van de polder. De woningen aan de Voorweg staan haaks gepositioneerd op deze weg, waardoor er vanaf de Voorweg zowel over het boerenerf zelf als de naastgelegen open plekken goede zichtlijnen ontstaan naar het achterland. Dit houdt wel in dat de perceelgrenzen haaks op de Voor- en Achterweg liggen en zullen voorzien worden van veel groen, bestaande uit lage groene heggen. De woningen aan de Achterweg zijn gegroepeerd rondom een centraal grasveld dat wij de Bleek genoemd hebben.

Het parkeren wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd, inpandig door garages; voor de oude boerderij is een oplossing gekozen om te parkeren achter de boerderij, zodat het uit het zicht van de Voorweg is. Hierdoor is het parkeren van bewoners niet zichtbaar vanaf de Voor- en Achterweg. Voor het parkeren voor bezoekers wordt het parkeren ontsloten vanaf de Achterweg, er wordt een cluster van parkeerplaatsen tegen de windsingel aan de westzijde aangelegd. De parkeerplaatsen liggen hierdoor achter de woningen van de burens Voorweg 216 t/m 218 en zijn niet zichtbaar vanaf de Voorweg. Het voorgestelde aantal woningen van 12 past bij de dichtheid van de omgeving en kent minder vrachtverkeersbewegingen dan de huidige functies. Door clustering van diverse bouwmassa's en slimme positionering van gebouwen in elkaars verlengde leidt het niet tot zichtbare, te zeer aanwezige parkeervoorzieningen.

De definitieve bouwplannen worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan. Een vorige versie van het bouwplan is in het kader van een vooroverleg ter beoordeling voorgelegd aan en goedgekeurd door de commissie.

Voor elf woningen wordt een hogere nokhoogte voorgesteld dan in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Doordat de uitstraling van de bebouwing nog steeds voldoet aan het uitgangspunt van het Beeldkwaliteitsplan dat bebouwing uit één laag met kap dient te bestaan, past ook een hogere nok nog steeds in het gewenste beeld.

Opzet bouwplan

De woningen staan straks achter en naast de herstellende boerderijwoning die als vooruitgeschoven hoofdvolume herkenbaar zal zijn. De woningen sluiten in maat, schaal en korrel aan bij de boerderijwoning Voorweg 208. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap, en de gebouvvolumes refereren aan de bebouwingstypologieën van het boerenerf, zoals stallen, schuren en/of hooibargen. De hooibergwoning heeft twee lagen en een kap. De architectuur is een moderne interpretatie van de karakteristieke agrarische bebouwing langs het lint met een landelijke uitstraling door in kleur- en materiaalgebruik terug te grijpen naar ambachtelijke materialen zoals hout en baksteen, waarbij aardse tinten de boventoon voeren.

De dakvormen en dakvlakken zijn dominant in de hoofdvolumes met lage goothoogtes en ruime dakoverstekken. De houten constructie is duidelijk zichtbaar gemaakt. Waar mogelijk wordt veel glas gebruikt om zo voor transparantie naar de groene omgeving te zorgen.

Voor het gedeelte aan de Voorweg wordt het uitgangspunt dat de boerderijwoning Voorweg 208 met zoveel mogelijk dezelfde materialen herbouwd zal worden. Verder is uitgangspunt landelijke ingetogen architectuur ondergeschikt aan de boerderij. Er wordt veel gebruik gemaakt van hout en zichtbare constructie. De kleuren zijn voornamelijk bruin (metselwerk), eikenhout (spanten), antraciet (houten delen). Daarnaast zullen golvende dakpannen met zonnepalen in het dakvlak geïntegreerd worden gebruikt. De boerderijwoning krijgt geen zonnepanelen op het dak maar krijgt deze ergens in de tuin als afdak.

Het gedeelte aan de Achterweg wordt uitgevoerd in de stijl van landelijke architectuur. Het volume van het dak is dominant. Er zijn ruime overstekken. Er zal worden gewerkt met hout en zichtbare constructies. De kleuren van het metselwerk zal licht- grijsbruin zijn. Daarnaast zijn er eikenhouten spanten en antraciete houten delen voorzien en wordt een vlakke dakpan met zonnepanelen in het dakvlak geïntegreerd.

Onder de ruime dakoverstekken zullen nestmogelijkheden voor huismussen worden gemaakt.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De realisatie van 12 nieuwe woningen, waarvan enkele met een kleine kantoorruimte, kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen (kolom 2) blijft, dient evenwel een vormvrije m.e.r. beoordeling te worden opgesteld. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Dit kan niet uitsluitend in de vorm van een paragraaf in het ruimtelijk plan. Door de initiatiefnemer is daarom in het kader van de voorliggende ontwikkeling een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 2.

Hierin zijn de potentiële effecten weloverwogen beoordeeld. Uit de beoordeling in deze aanmeldnotitie blijkt dat er sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieueffecten tot gevolg heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In dit hoofdstuk zijn daarnaast diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per (milieu)aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft op het gebied van geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, water, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid en natuurwaarden. Cultuurhistorie, archeologie komen in hoofdstuk 6 aan bod, Verkeer en parkeren in hoofdstuk 7.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

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

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

4.2.2 Onderzoek

Zoals in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven, kenmerkt de Voorweg zich door een grote diversiteit aan functies, en is zodoende niet uitsluitend een woonlint. Daarop aansluitend kan het projectgebied dan ook aangemerkt worden als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels een bedrijfsbestemming, ten behoeve van een transportbedrijf en garagebedrijf. Dit zal met de voorziene ontwikkeling veranderen in een (gevoelige) woonfunctie.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich enkele potentieel milieubelastende functies. Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich de bestemming 'Bedrijf – Groothandel in hout', ten oosten de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' en ten zuidoosten de bestemming 'Sport – Manege'.

Binnen de bedrijfsbestemming 'Bedrijf - Groothandel in hout' is op grond van het vigerende bestemmingsplan bedrijvigheid tot maximaal categorie 3.1 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m in gemengd gebied. De afstand vanaf de rand van de bestemming tot de locatie van de nieuwe woningen bedraagt circa 29 m, waardoor net niet aan de richtafstand wordt voldaan. Echter zijn op kortere afstand dan de nieuw te ontwikkelen woningen al bestaande woningen gelegen (ten westen van het projectgebied). Deze woningen zijn daarom als maatgevend te beschouwen voor een goed woon- en leefklimaat en de eventuele beperkingen van de bedrijfsvoering.

De manege wordt in de als bijlage bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen 'Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017' aangeduid als een categorie 3.1-bedrijf. De bestemming 'Sport - Manege' ligt op minimaal 45 m van het projectgebied. Er wordt dus aan de richtafstand van 30 m voldaan. Bovendien geldt ook hier dat op kortere afstand reeds woningen bestaande woningen liggen.

De bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' ligt op meer dan 45 m van de grens van het projectgebied. In de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017' zijn tuincentra aangegeven als milieucategorie 2. Zodoende wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen, en bestaande bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.3 Geluid

4.3.1 Kader

Bij het ruimtelijk mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van verschillende geluidbronnen is nader onderzoek naar de milieueffecten vereist, waaronder omgevingslawaai. De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.

Om de woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, zullen de eisen uit de Wet geluidhinder zoals deze geldt per 1 mei 2017 (hierna: Wgh) en het geluidbeleid van de gemeente Zoetermeer in acht moeten worden genomen. De Wgh beoogt de burger te beschermen tegen hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer de normen voor geluid vanwege wegverkeers- en spoorweglawaai vastgelegd.

4.3.2 Onderzoek

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Voorweg. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is om deze reden onderzoek noodzakelijk. Ook dient in dit onderzoek de 30 km-weg Achterweg onderzocht te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Omdat de woningen niet binnen de zone van een

spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein liggen, hoeven deze aspecten niet in het onderzoek meegenomen te worden.

De beoogde functiewijziging van de locatie naar woningen is in het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017' al mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. In het kader van dat bestemmingsplan is door Peutz reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dat onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï en luchtkwaliteit' van 4 december 2018. Op basis van dit akoestisch onderzoek is op 14 januari 2020 al een hogere waarde vastgesteld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft KuiperCompagnons in december 2021 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit onderzoek wordt getoetst aan deze vastgestelde hogere waarde. De volledige rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De conclusies worden hieronder samengevat.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde alleen wordt overschreden door het verkeer op de Voorweg. De geluidbelasting is maximaal 53 dB ter plaatse van één woning. De voorgestane ontwikkeling past dus binnen de op 14 januari 2020 vastgestelde hogere waarde. Een gewijzigde hogere waarde of een nieuwe hogere waarde procedure is dus niet noodzakelijk.

Omdat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen niet hoger is dan 53 dB hoeft niet te worden getoetst aan de aanvullende voorwaarden zoals die zijn opgenomen in dit gemeentelijke geluidbeleid.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de verblijfsruimten van de nieuwe woningen te realiseren, dient de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen te worden afgestemd op de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer.

Nadat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd is de voorgenomen ontwikkeling iets gewijzigd. Er worden geen 13 maar 12 woningen gerealiseerd. Bovendien is ten tijde van het onderzoek uitgegaan van het peiljaar 2031. Inmiddels moet uitgegaan worden van het peiljaar 2033. Deze marginale verschillen zorgen niet voor een afwijkende conclusie. Het akoestisch model omvat het gehele bouwplan, waarbij slechts sprake is van een net iets andere woningindeling in de bouwblokken. Voor de correctie van het peiljaar kan uitgegaan worden van een 1% verkeersgroei per jaar om van 2031 naar 2033 te komen. Een dergelijke verkeersgroei zal niet zorgen voor een waarneembare verhoging van het geluidsniveau.

4.3.3 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde bij één woning wordt overschreden door het verkeer op de Voorweg (maximaal 53 dB). De ontwikkeling past binnen de op 14 januari 2020 al vastgestelde hogere waarde; een gewijzigde hogere waarde of een nieuwe hogere waarde procedure is zodoende niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 . De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.4.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling van 12 nieuwe woningen is een ontwikkeling passend binnen de term 'niet in betekenende mate bijdragend' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als 'NIBM'. De realisatie van 12 woningen in dit plan valt hier ruim binnen, onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel aandacht worden besteed aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen nabij het projectgebied. Bij het vigerende bestemmingsplan is reeds onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd voor de Voorweg, waaronder de locatie aan de Voorweg 208. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden en het maximaal aantal overschrijdingsdagen ter plaatse niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft

de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

4.5.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan zijn de toekomstige ontwikkelingen – waaronder de wijzigingsbevoegdheid voor een woongebied op het perceel aan de Voorweg 208 – onderzocht op het gebied van externe veiligheid. Op basis van de risicokaart zijn in de omgeving van het projectgebied de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- LPG Tankstation Garage de Brug;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A12 en A4;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Voorweg;
- Hogedruk aardgastransportleiding W-514-19.

LPG Tankstation Garage de Brug

Het voormalige tankstation met LPG-vulpunt is in het vigerende bestemmingsplan als inrichting aangewezen binnen het projectgebied. In het bestemmingsplan zijn hiervoor dan ook contouren voor het plaatsgebonden risico (PR) opgenomen, als gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' op de verbeelding (aan de noordwest- en oostkant). Binnen deze PR 10^{-6} contouren worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, althans niet via een rechtstreekse bouwtitel. Door middel van de 'wijzigingsbevoegdheid 4' kan deze aanduiding worden verwijderd, waardoor ter plaatse de realisatie van woningen mogelijk wordt. Voorwaarde daarvoor is dat het verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief onbeperkte doorzet van LPG dient te zijn beëindigd.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt aan het terrein een nieuwe invulling gegeven. De brandstofdetailhandel is gestopt, en het tankstation en de lpg-installaties zijn ontmanteld en verwijderd. De omgevingsvergunning (milieu) voor dit LPG-tankstation is ingetrokken.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Door het saneren van het LPG station vervalt het transport van LPG over de Voorweg ten behoeve van de bevoorrading van het tankstation. Met de verwijdering van het LPG-punt leidt de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan ook tot positieve veiligheidsgevolgen.

Aan de Voorweg 155 te Zoetermeer stond voorheen een bovengrondse propaantank. Deze lag op voldoende afstand van het ontwikkelgebied, wel vond mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen (propan) langs het projectgebied plaats. Deze propaantank is inmiddels verwijderd.

Op grotere afstand van het projectgebied bevinden zich de Rijkswegen A12 en A4. De locatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van toxische stoffen voor deze risicobronnen. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Hogedruk aardgastransportleiding

Op korte afstand ten noorden van het projectgebied bevindt zich de hogedruk aardgastransportleiding W-514-19. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor ter plaatse van de belemmerde strook de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich buiten deze dubbelbestemming. Wel valt het projectgebied binnen het invloedsgebied, waardoor het groepsrisico beoordeeld dient te worden.

In het rapport dat opgesteld is door DNV-GL d.d. 9 maart 2015, kenmerk 74106856.020, Rev. 0 (bijlage 20 bij het bestemmingsplan Voorweg 2017) is een groepsrisicoberekening uitgevoerd voor deze leiding. Dit onderzoek heeft betrekking op het plaatselijk verleggen van de buisleiding van de Gasunie waarbij het groepsrisico is

bepaald voor het oude en het nieuwe tracé. De wijzigingen in het kader van voorliggende ontwikkeling zijn hierin niet meegenomen.

In tegenstelling tot voorgenoemd onderzoek zal er in de plansituatie naar verwachting wel sprake zijn van een groepsrisico. Het tuincentrum ligt namelijk binnen het interessegebied. Dit laat onverlet dat er sprake zal zijn van een laag groepsrisico. Gelet op de kleinschaligheid van het plan zal de bijdrage hiervan aan het groepsrisico verwaarloosbaar zijn zodat een berekening van het groepsrisico niet benodigd is. Wel dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het projectgebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario fakkelfbrandincident (aardgastransportleiding)

Het maatgevende scenario voor een aardgastransportleiding is een fakkelfbrandincident. Tijdens (graaf)werkzaamheden kan een breuk in de hogedruk aardgastransportleiding worden veroorzaakt. Het aardgas stroomt vervolgens onder een hoge druk uit en ontsteekt waardoor een fakkelfbrand ontstaat. Bij een directe ontsteking kan dit al gebeuren binnen 20 seconden na de breuk. De hittestraling van een fakkelfbrand kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Afhankelijk van de locatie van de breuk, het type leiding en de aanwezigheid van andere leidingen in de omgeving, kan de brand enkele uren duren. Bij dit type leidingen is er nagenoeg nooit sprake van een spontane breuk, wat betekent dat als er een incident plaatsvindt, dit naar alle waarschijnlijkheid overdag (tijdens werkzaamheden) zal gebeuren.

Het gebied in de buurt van aardgastransportleidingen is op basis van de druk en diameter van de leidingen verdeeld in meerdere zones. Binnen deze eerste zone (100% letaliteitscontour) overlijdt bij een incident circa 100% van de aanwezigen en gaan alle brandbare materialen branden. Aanwezigen binnen de tweede zone hebben kans om te overlijden of slachtoffer te worden. In de derde zone komen geen mensen te overlijden, maar kunnen er wel slachtoffers vallen. Het projectgebied bevindt zich op in de eerste en tweedezone.

Maatgevende scenario BLEVE (vervoer gevaarlijke stoffen over de Voorweg)

Het maatgevende scenario voor de Voorweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg een brand ontstaan waarbij een tankwagen met stofcategorie GF3 is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met stofcategorie GF3 toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario toxische gassen (vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijkswegen)

Door een incident kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

In het geval van een incident met de hogedruk aardgastransportleiding kan men vluchten via de nieuwe wegenstructuur in het projectgebied naar de Voorweg. Via deze wegen kan men afhankelijk van de locatie van het incident in noordelijke of zuidelijke richting verder vluchten.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het projectgebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen.

Risicocommunicatie naar de bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract dient op de externe veiligheidsrisico's gewezen te worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Aardgastransportleiding

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Er zijn voor de brandweer geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding. In de hierboven beschreven eerste zone zijn geen mogelijkheden tot effectieve inzet van de brandweer. In de tweede zone is de inzet gericht op het redden van aanwezigen.

4.5.3 Conclusie

Met voorgenomen ontwikkeling wordt aan het terrein een nieuwe invulling gegeven. De brandstofdetaillhandel is gestopt, en het tankstation en de lpg-installaties zijn ontmanteld en verwijderd. De omgevingsvergunning (milieu) voor dit LPG-tankstation is ingetrokken. Het aspect externe veiligheid staat met de intrekking van de omgevingsvergunning van het LPG-tankstation, de realisatie van het project niet in de weg. Wel dient bij de vergunningverlening formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden.

4.6 Bodemgeschiktheid

4.6.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

4.6.2 Onderzoek

In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn voor ontwikkellocaties (waaronder Voorweg 208) verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij een functiewijziging zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, een verontreiniging met PAK- en mogelijke asbestverontreiniging nader onderzocht dient te worden. Uit dit onderzoek moet blijken dat de locatie Voorweg 208 toch geschikt is voor de gewenste woonbestemming of dat deze locatie geschikt is te maken voor het voorgenomen gebruik. Daarnaast dient een deel van het terrein aan de Voorweg 208 nog verkennend te worden onderzocht. Dit gedeelte betreft het bestaande woonhuis en de naastgelegen tuin.

Eindsituatie- en nader bodemonderzoek (2021/2022)

Door ATKB is in 2021/2022 een eindsituatie- en nader bodemonderzoek voor het projectgebied uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste conclusies worden hieronder samengevat.

- De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit zand en klei met daaronder veen. In de bovengrond is op enkele plaatsen een fundatielaag aanwezig. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 0,6 a 1,2 m-mv. In de bodem zijn bijmengingen met baksteen, aardewerk, beton(granulaat), sintels, glas en slib aangetroffen. Nabij de in pandige tank zijn oliegeuren en oliewaterreacties waargenomen.
- Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het opgeboorde materiaal is wel (een bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld. Bodemvreemd materiaal (met name puin en ander sloopafval) kan duiden op aanwezigheid van asbest(verontreiniging). Om aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 (grond) of NEN 5897 (puin) altijd noodzakelijk. In het kader van het bepalen van de eindsituatie en het afperken van de verontreinigingen is asbestonderzoek echter niet noodzakelijk en daarom buiten beschouwing gelaten bij dit onderzoek.
- In de grond en het grondwater ter plaatse van de bodembedreigende activiteiten zijn ten hoogste lichte verontreinigingen vastgesteld. De eindsituatie is in voldoende mate in beeld gebracht. De bodemkwaliteit is niet verslechterd door de activiteiten.
- De voor het eindsituatie-bodemonderzoek gehanteerde onderzoekshypothese "de activiteiten 'werkplaats' en 'spuiterij' hebben niet geleid tot een bodemverontreiniging met zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en/of vluchtige aromaten" is bevestigd.
- De voor het eindsituatie-bodemonderzoek gehanteerde onderzoekshypothese "de uitpandige tanks, afnamestations en vul- en ontluuchtingspunten hebben niet geleid tot een bodemverontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten" is bevestigd.
- De omvang van de sterke olieverontreiniging in de grond nabij de in pandige tank is kleiner dan aanvankelijk gedacht in voorgaand bodemonderzoek. Er is minder dan 25 m3 sterk verontreinigde grond aanwezig, waardoor geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het grondwater bij de tank is licht verontreinigd met minerale olie. Het PFAS-gehalte in de licht tot sterk met minerale olie verontreinigde grond voldoet aan de achtergrondwaarde.

- Nabij de in voorgaand bodemonderzoek vastgestelde matige PAK-verontreiniging bij de paardenstal zijn sterke verontreinigingen met PAK in de grond vastgesteld. De sterke verontreiniging is (nog) niet in voldoende mate afgeperkt. Er is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.
- Daarnaast is het noodzakelijk om een BUS-melding of saneringsplan op te stellen en ter beoordeling in te dienen bij het bevoegd gezag. In dit kader zal in de omgevingsvergunning het volgende voorschrift worden opgenomen: “Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.”

4.6.3 Conclusie

Met het eindsituatie- en nader bodemonderzoek is de eindsituatie in voldoende mate in beeld gebracht. In de grond en het grondwater ter plaatse van de bodembedreigende activiteiten zijn ten hoogste lichte verontreinigingen vastgesteld. De bodemkwaliteit is niet verslechterd door de activiteiten. Voor wat betreft de sterke olieverontreiniging is geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen is nader onderzoek nodig, maar dit is in het kader van het eindsituatiebodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor de sterke PAK-verontreiniging is het noodzakelijk om een BUS-melding of saneringsplan op te stellen en ter beoordeling in te dienen bij het bevoegd gezag indien graafwerkzaamheden en/of een bestemmingswijziging zijn gepland ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. In de omgevingsvergunning zal in dat kader het volgende voorschrift worden opgenomen:

“Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.”

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een ruimtelijk plan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op

basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is voor de ontwikkellocaties in het gebied Voorweg verkennend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna, de noodzaak tot aanvullend onderzoek en een formulering van mitigerende maatregelen. Hieruit is naar voren gekomen dat voor enkele locaties aanvullend onderzoek wordt aanbevolen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Onderzoek is alleen nodig in geval van de activiteiten sloop, renovatie of kap op kavels waarvoor potenties zijn gevonden voor bepaalde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijnsoorten; voor de kavel aan de Voorweg 208 werd aanvullend onderzoek onder bepaalde omstandigheden noodzakelijk geacht.

Een afdoend onderzoek is uitgevoerd door Els & Linde B.V., en opgenomen in bijlage 5. Hierin is voor het perceel aan de Voorweg 208 onderzoek gedaan naar de huismus en vleermuizen. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat binnen de winkel van de voormalige benzinepomp broedparen van de huismus zijn aangetroffen. Er is daarom een ontheffing van de Wnb benodigd. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Binnen het projectgebied zijn 13 nesten van de huismus vastgesteld. Hiervoor is een ontheffing aangevraagd, waarvoor Omgevingsdienst Haaglanden het bevoegd gezag is. Met het oog op de huismus zal natuurinclusief worden gebouwd. Daarbij zal ook rekening moeten worden gehouden met het functioneel leefgebied voor huismussen rondom de bebouwing. Daarnaast toont de Kwaliteitskaart Voorweg de functionaliteit van de Voorweg als ecologische verbinding, voor o.a. vleermuizen en de steenuil. Ecologisch gezien is het projectgebied groot genoeg om ook een nestplek/rustplek voor de steenuil te integreren, waarmee geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van het gebied (als onderdeel van de groencompensatie). Aangezien er in de directe omgeving voldoende kasten voor de steenuil hangen heeft de ecooloog dat in dit projectgebied niet nodig geacht. In het kader van het convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” heeft Zoetermeer beleidsmatig natuurinclusief bouwen vastgelegd. Wanneer inbouwnestkasten voor de huismus worden geïntegreerd wordt vaak tegelijkertijd gekeken of bijvoorbeeld de spouw toegankelijk gemaakt kan worden voor vleermuizen of inbouwkasten.

Er worden nest- en rustplekken voor huismus gerealiseerd. De locaties hiervan zijn in afbeelding 4.1 weergegeven. Voor de leesbaarheid van de afbeelding is deze ook bijgevoegd als bijlage 9.

Verder is vanwege de verbindingsroute voor o.a. vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, zoals beschreven in de Visie Voorweg en de Kwaliteitskaart Voorweg, het wenselijk om ook met groen de verschillende verbindende functies te versterken. Er is gekozen om hagen te plaatsen, wat erg goed als groene verbinding kan dienen. Soorten zoals de meidoorn of liguster, of een mix van haagsoorten, kunnen hierin goed voorzien en bieden naast dekking ook voedsel (ook voor vogels). In het geval er voor zonnepanelen wordt gekozen dan kan een groen dak (waar mogelijk) het rendement verhogen omdat de warmteopbouw ter plaatse lager kan zijn, terwijl het ook bijdraagt aan de biodiversiteit. In relatie tot de ecologische verbinding kan het realiseren van natuurvriendelijke oevers ook waardevol zijn (als groen-blauwe draad door het projectgebied). Voor de groene invulling kan bijvoorbeeld worden voorzien in lokaal voorkomende soorten en variatie in soorten en hoogtes.

Gebietsbescherming

Stikstofdepositie

De Wnb bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Indien ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden geen stikstofdepositie wordt berekend, kunnen negatieve gevolgen in die gebieden worden uitgesloten.

In dit kader is door Els & Linde voor de voorliggende ontwikkeling een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De notitie en bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in bijlage 6. Uit deze berekeningen volgt of de aanleg- en/of de gebruiksfase van de nieuwe woningen leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

*Ruimtelijke onderbouwing 'Voorweg 208', Zoetermeer
Ontwerp – 23 mei 2024*

4.7.3 Conclusie

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat nesten van de huismus aanwezig zijn. Hiervoor is een ontheffing van de Wnb aangevraagd. Voor overige beschermde planten- en diersoorten en gebieden leidt de ontwikkeling niet tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb. Met het oog op de huismus, maar ook andere soorten, worden daarnaast verschillende natuurinclusieve maatregelen genomen. Wat betreft stikstof is gebleken dat significant negatieve effecten op de instandhouding van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

4.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig.

5. Water

5.1 Kader

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Beleid waterbeheerder – Hoogheemraadschap van Rijnland

Het projectgebied ligt binnen de beheersgrenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep)

grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2020

Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

1. De doelen van deze waterschapsverordening gelden voor het beheergebied van Rijnland. De doelen zijn:
 - a. Overstromingen, wateroverlast en waterschaarste voorkomen en als het nodig is beperken.
 - b. De chemische kwaliteit van het water en de ecologische kwaliteit van het water beschermen en verbeteren.
 - c. De goede werking van de afvalwaterzuiveringen en transportleidingen beschermen en verbeteren.
 - d. De maatschappelijke functies voor watersystemen waarmaken.
 - e. Meewerken aan een duurzaam en goed beheer en gebruik van het grondwater.
2. Een ander doel van deze waterschapsverordening is het beschermen van de goede werking van vaarwegen die Rijnland beheert.

In de waterschapsverordening staan onder andere regels over graven, bouwen, slopen en het lozen van grondwater of afvalwater.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover een bestemmingsplan of omgevingsvergunning nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van

hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

Bij ontwikkelingen waar meer dan 500 m² verhard wordt dient voor compensatie te worden gezorgd, dikwijls door aanleg van oppervlaktewater in de nabije omgeving.

5.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende ‘waterthema’s’. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Watersysteem

Rondom het projectgebied bevinden zich verschillende oppervlaktewaterlichamen, zoals ook blijkt uit de Legger oppervlaktewateren van het hoogheemraadschap (zie afbeelding 5.1). Ten zuiden van het projectgebied loopt de primaire watergang Voorwegwetering, evenwijdig aan de Voorweg. De poldersloten aan de west-, oost- en noordkant van het projectgebied zijn op de leggerkaart aangeduid als overig oppervlaktewater. Deze sloten zijn in de huidige situatie deels onderbroken, en zullen in de toekomstige situatie worden teruggebracht.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Legger oppervlaktewateren (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

De Voorweg is gelegen op een waterkering, van de Voorwegwetering. Deze waterkering houdt het water van de Zoetermeerse tussenboezem op een vast peil van NAP -1,71. De naastgelegen polder Nieuwe Driemanspolder heeft een vast peil van NAP 5,82 m. De Voorwegwetering valt buiten het projectgebied. Op het aspect waterveiligheid in relatie tot de waterkering wordt hieronder verder ingegaan.

Waterveiligheid en waterkeringen

Aan de zuidkant van het projectgebied ligt een regionale waterkering, behorend bij de Voorwegwetering. Zoals te zien op de Legger regionale keringen van het hoogheemraadschap (zie afbeelding 5.2) bevindt een strook aan de zuidkant van het projectgebied zich binnen zowel de kernzone, het profiel van vrije ruimte als de beschermingszone. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de waterkering is het bouwen binnen het profiel van vrije ruimte in principe niet toegestaan. Voor bouwen binnen de beschermingszone dient hoe dan ook een watervergunning te worden aangevraagd.

Om de beschermingszone in stand te houden is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering-1' opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering. Bouwen is hier niet zonder meer toegestaan. Het bouwen van nieuwe gebouwen ten dienste van de andere voorkomende bestemming (zoals woningen) kan hier alleen worden toegestaan door middel van een omgevingsvergunning, indien het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voor de omgevingsvergunning wordt verleend wordt hierover eerst advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

De meest zuidelijke woningen in de voorgenomen ontwikkeling zijn voor een deel binnen de beschermingszone geprojecteerd. Er zal daarom naast de omgevingsvergunning een separate watervergunning moeten worden aangevraagd. Wel heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de daarin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden. Uit dit overleg is gebleken dat de aanwezige waterkering en daarbij behorende beschermingszone de uitvoerbaarheid van dat bestemmingsplan niet in de weg staat. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de zone van een waterkering is een watervergunning benodigd. Hierover is door de initiatiefnemer met het hoogheemraadschap afgestemd. Het hoogheemraadschap stemt in met de beoogde ontwikkeling en heeft op 31 augustus 2023 een watervergunning verleend.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Legger regionale keringen (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

Waterkwantiteit

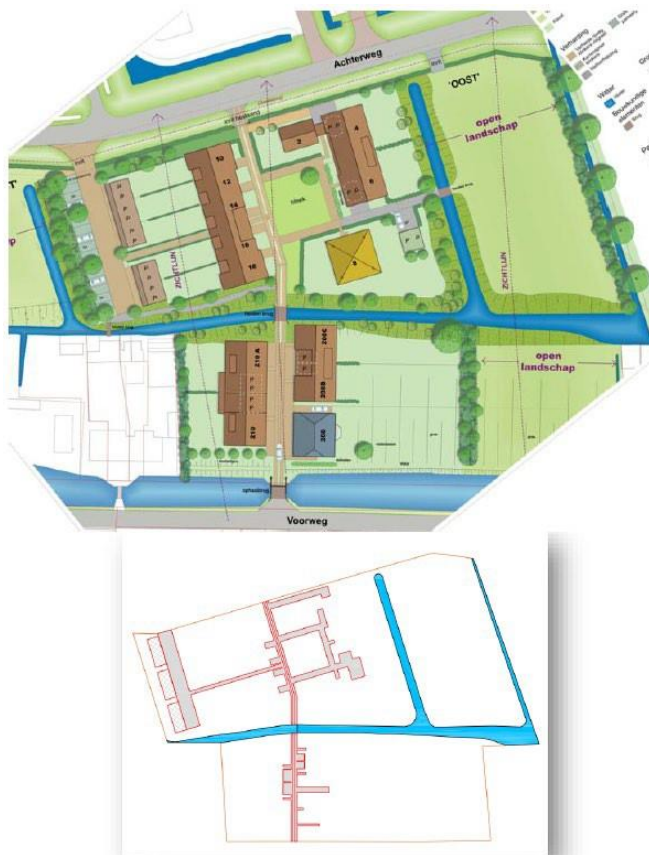
Binnen het projectgebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. De bermsloot aan de oost- en westkant is ter hoogte van het projectgebied onderbroken.

In de huidige situatie is het projectgebied voor een aanzienlijk deel verhard. Naast de bestaande bebouwing (schuren en bijgebouw) is ook een groot deel van het omliggende terrein geasfalteerd. In de toekomstige situatie wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd, maar wordt ook een deel van het projectgebied onverhard. Daarnaast worden enkele watergangen teruggebracht en aangelegd. In het vigerende bestemmingsplan is daarbij ook aangegeven dat alle gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (zoals Voorweg 208) in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard zijn.

Desondanks is op basis van de huidige situatie en beoogde toekomstige situatie de verharding in het projectgebied in beeld gebracht. Afbeelding 5.3 toont de aanwezige verharding in de huidige situatie, afbeelding 5.4 de verharde oppervlaktes in het bouwplan.



Afbeelding 5.3: Verharding huidige situatie projectgebied.



Verharding

Huidige situatie 2596,26 m²

Nieuwe situatie 988,66 m²
zoals hiernaast getekend

Nr Tuinopp mogelijk Verhard opp

208B; 40x12=480 m ²	50%= 240m ²
208C; 40x12=480 m ²	50%= 240m ²
210; 24x16=384 m ²	50%= 192m ²
210A; 20x15=300 m ²	50%= 150m ²
Achterw4; 17x15=255 m ²	50%= 128m ²
Achterw6; 17x15=255 m ²	50%= 128m ²
Achterw8; ca 1000 m ²	20%= 200m ²
Achterw10; 11x18=198 m ²	50%= 100m ²
Achterw12; 7,2x18=130 m ²	50%= 65m ²
Achterw14; 7,2x18=130 m ²	50%= 65m ²
Achterw16; 7,2x17=123 m ²	50%= 62m ²
Achterw18; 14x17=238 m ²	50%= 120m ²
Totaal mogelijk verhard oppervlak 1690m²	

Parkeerplaatsen noordwesthoek

Halfverharding 188m²

Tussen karrespoor zie pag 7 **24m²**

Totaal

aan mogelijke verharding **2890,66 m²**

Huidige situatie 2596,26 m²

Vermeerdering verharding 294,40 m²

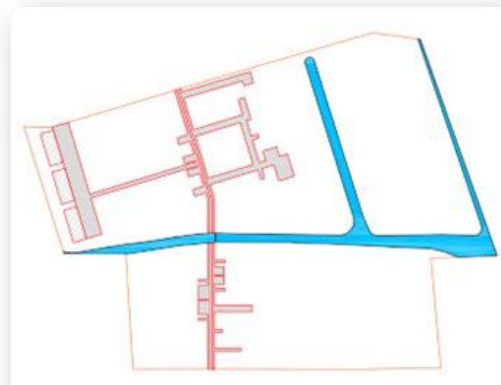
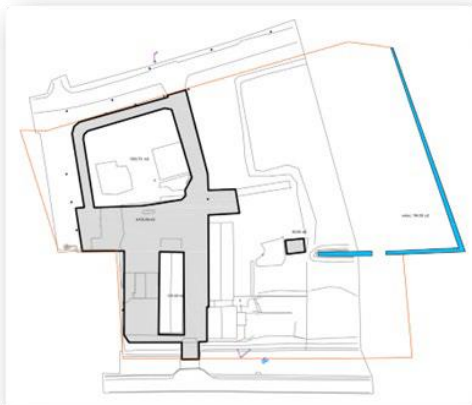
Afbeelding 5.4: Verharding toekomstige situatie projectgebied.

In tabel 5.1 zijn deze oppervlaktes op een rij gezet, en is een berekening uitgevoerd van de ontwikkeling van het verhard oppervlak in het projectgebied. Daarbij zijn de nieuwe woningen en overige bebouwing volledig meegerekend, evenals de erfverharding, verharde wegen en paden. Ook het karrenspoor en de halfverharding zijn volledig meegerekend, conform het beleid van het Hoogheemraadschap. Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak in het projectgebied in de toekomstige situatie toeneemt.

Type verharding	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Bestaande bebouwing en verharding	2.596,26 m ²	0 m ²
Totale nieuwe bebouwing	0 m ²	988,66 m ²
Erfverharding, verharde wegen en paden (mogelijk verhard oppervlak)	0 m ²	1690 m ²
Halfverharding	0 m ²	188 m ²
Karrespoor (100% meegerekend)	0 m ²	24 m ²
Totaal	2.596,26 m²	2890,66m²
Ontwikkeling verharding		+ 294,40m²

Tabel 5.1: Verhard oppervlak in het projectgebied in de huidige en toekomstige situatie

De kwantitatieve wateropgave wordt ingevuld door extra watergangen te realiseren. Deze watergangen dragen ook bij aan het behoud (terugbrengen) en versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zoals met deze ontwikkeling wordt beoogd. De oorspronkelijke kavelsloten en kavelrichtingen worden benadrukt en er ontstaat een natuurlijk onderscheid tussen het oorspronkelijke deel aan de Voorweg en een achterliggende deel aan de Achterweg. In afbeelding 5.5 is het huidige oppervlaktewater weergegeven. In afbeelding 5.6. de toekomstige kavelsloten. In afbeelding 5.7 is vervolgens weergegeven waar natuurvriendelijke oevers zullen worden aangelegd.



Afbeelding 5.5 (links) en Afbeelding 5.6 (rechts) tonen respectievelijk de oorspronkelijke en de toekomstige kavelsloten.



Afbeelding 5.7 Tekening Natuurvriendelijke Oevers

Bodem en grondwater

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkelingen zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterafvoer en riolering

Het projectgebied heeft een gescheiden rioolstelsel. Een gescheiden rioolstelsel wil zeggen dat het regenwater van verharde oppervlakken apart afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater, terwijl het afvalwater via het vuilwaterriool afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het algemeen beleid is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden en gescheiden blijven tot aan het overnamepunt op de perceelsgrens. Schoon regenwater van gevels en daken dient bij voorkeur te worden benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) of te worden afgevoerd naar de bodem (infiltratie) en indien niet mogelijk of gewenst is dan rechtstreeks afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Bij afkoppelen moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terrein- en dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige waterkwaliteit. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemwaterkering en hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatgangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 2 meter.

Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningsplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

De ontwikkeling plaatsvindt in kwelgevoelig gebied. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient ten alle tijden de verticale stabiliteit van de bodem te zijn gewaarborgd en daarmee kwelvorming worden voorkomen.

5.3 Conclusie

Er heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Rijnland over het aspect water en de watertoets. De aanbevelingen en eisen van het Hoogheemraadschap zijn opgevolgd en verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Erfgoedverordening Zoetermeer (2010)

In de gemeentelijke erfgoedverordening, vastgesteld op 15 november 2010 en gewijzigd op 23 april 2012, is een verbod opgenomen om een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. Voorts is het verboden om zonder vergunning van het bevoegd gezag een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen alsmede te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Het bevoegd gezag kan aan een vergunning voorschriften verbinden in het belang van het monument, zoals het verrichten van bouwhistorisch of ander onderzoek. De rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet. De gemeente verleent de vergunningen voor rijksmonumenten.

De Voorweg is in de gemeentelijke erfgoedverordening aangeduid als beschermd stadsgezicht. In het projectgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aangewezen. In paragraaf 6.3 wordt hierop nader ingegaan.

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. Een deel van voorliggend projectgebied is aangewezen als archeologisch monument. In paragraaf 6.2 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

6.2 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is op het zuidelijk deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hierbinnen geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien bij de vergunningaanvraag een deskundigenrapport wordt overlegd, en de archeologische waarden niet worden geschaad of voorschriften worden gesteld ter voorkoming hiervan. Uitzonderingen hierop zijn vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij oppervlakte niet wordt uitgebreid; of bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 50 m² en zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en heiwerkzaamheden. De beoogde werkzaamheden voldoen niet aan de gestelde uitzonderingen; archeologisch onderzoek voor de gronden binnen de dubbelbestemming is zodoende benodigd.

Door Vestigia is in 2023 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7. Doel van dit onderzoek was vast te stellen of er in het projectgebied sprake is (of kan zijn) van archeologische resten die door de ingrepen verstoord dreigen te worden en, indien mogelijk, uitspraken te doen over de waarde hiervan in termen van fysieke en inhoudelijke kwaliteit zoals zeldzaamheid en gaafheid. Hiertoe is in het bureauonderzoek voor het projectgebied een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Het archeologisch bureauonderzoek ter toetsing voorgelegd aan Archeologie Delft, als adviseur op het gebied van archeologie van de gemeente Zoetermeer. Het rapport, d.d. 12 april 2023 is door Archeologie Delft goedgekeurd.

Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek geldt er voor een 50 m brede strook langs de Voorwegwetering een hoge archeologische verwachting; voor het overige deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Binnen het plangebied is in ieder geval al sprake van bebouwing sinds de 18^e eeuw. In de toelichting bij de beleidskaart staat voor de Voorweg echter dat erven die pas in de 18^e of 19^e eeuw zijn ontstaan, niet behoudenswaardig worden geacht. Het gaat dan met name om het opsporen van erven uit de periode 11^e tot en met de 17^e eeuw. Verder staat onder het kopje 'Vervolgonderzoek': "De belangrijkste indicatie voor de mogelijke aanwezigheid van erven uit de periode van de 11^e tot en met de 17^e eeuw is de aanwezigheid van veen of venige ophoogpakketten in de bodem.

Als er geen veen of venige ophoogpakketten aanwezig zijn, zijn er geen archeologische resten meer te verwachten. Dit kan zeer goed worden vastgesteld door middel van een booronderzoek. Bij dit onderzoek is het van belang dat de grondboringen altijd tot in de natuurlijke klei (Laagpakket van Wormer) worden gezet. Door de sterk wisselende hoogteligging van Zoetermeer zullen de boringen tot een diepte van 2 tot 5 m moeten worden gezet. Als bij het booronderzoek veen of venige ophoogpakketten worden aangetroffen dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of er werkelijk archeologische sporen aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Op basis van dit proefsleuvenonderzoek kan worden bepaald welke vervolgstappen gezet moeten worden in het kader van de archeologische monumentenzorg." Met een grid van ca. 10 boringen/ha komt het geadviseerde booronderzoek neer op ca. 4-6 boringen tot tenminste 2 m -mv (waarvan één boring wordt doorgezet tot tenminste 4 m -mv).

Het is aan het bevoegd gezag om op basis van het booronderzoek (IVO-O) en het daarin geformuleerde advies een besluit te nemen ten aanzien van eventueel vervolgonderzoek of het beëindigen van het archeologisch onderzoeksproces..

Ook wanneer het plangebied op enig moment op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Zoetermeer, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.3 Cultuurhistorie

In het vigerende bestemmingsplan is voor het gehele projectgebied, als onderdeel van het lint langs de Voorweg, de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de bescherming van de beeldbepalende panden en objecten, zoals opgenomen in de Staat van Beeldbepalende panden en objecten (zie bijlage 3 bij het bestemmingsplan 'Voorweg 2017').

Bouwen mag hier alleen plaatsvinden met inachtneming hiervan. In de onder b genoemde bijlage is de boerderij 'Vaders Wens' opgenomen, die in de Visie Voorweg ook is aangeduid als beeldbepalend en karakteristiek gebouw. De boerderij bevindt zich echter niet binnen voorliggend projectgebied.

Daarnaast dient voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van meer dan twee woningen schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van erfgoed en landschap. Hiertoe dient een cultuurhistorische onderbouwing te worden gegeven van de effecten van de geplande ontwikkeling op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Een beschrijving en bijbehorend advies wordt gegeven in de vorm van een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER).

Deze Cultuurhistorische Effectrapportage voor het projectgebied is uitgevoerd door Vestigia. De CHER heeft de vorm van een bureaustudie en geeft een analyse van de effecten van de geplande nieuwbouw op de (eventuele) cultuurhistorische waarden binnen het projectgebied en de directe omgeving. De rapportage kan gebruikt worden bij de ruimtelijke afweging ten behoeve van het voorgenomen project. De volledige rapportage is te raadplegen in bijlage 8, de belangrijkste bevindingen worden hieronder samengevat.

De beoogde nieuwbouw geeft een nadere invulling en versterking aan een bestaand historisch bebouwingslint. Het beeldbepalende pand van de boerderij Voorweg 208 blijft daarbij behouden. In de beschrijving van het beeldbepalende pand wordt het ensemble van de boerderij met de twee karakteristieke schuren genoemd, aan de westzijde van het projectgebied. De schuur direct achter de Voorweg 208 wordt niet genoemd. Deze schuren zullen volgens de planvorming worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Daarbij worden de bestaande zuid-noord georiënteerde lijnen aangehouden, zowel die van de bestaande boerderij met de schuur daarachter, als de twee schuren aan de westzijde. Aan weerszijden van de nieuwbouw blijft het open landschap gewaarborgd.

Het projectgebied is aan de westzijde momenteel volledig verhard met asfalt en tegels, en voorzien van een tankinstallatie van het voormalige tankstation. De schuur aan de westzijde is nu aan de voorzijde volledig, en langs de zijden deels voorzien van blauwe golfplaten. Dit beeld wordt vervangen door kleinschalige woningbouw met tuinen.

Op het achtererf zijn vijf panden voorzien. Hier is in de huidige situatie sprake van een rommelig beeld met een bouwvallige schuur en containers. De nieuwe situatie sluit beter aan bij die van het voorerf. Aan weerszijden van de bebouwing is sprake van een open landschap met zicht tussen de Voorweg en de Achterweg. De bebouwing op het achtererf doet geen onevenredige afbreuk aan de openheid, omdat deze deels achter de woningen Voorweg 212 t/m 216 liggen.

Op basis van de inventarisatie van het beleidskader, de geschiedenis van het gebied, de cultuurhistorische waarden en de nieuwbouwplannen in de CHER, wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw voldoet aan de gestelde criteria zoals opgesteld in de geldende regelgeving ten behoeve van het behoud en versterking van de bestaande cultuurhistorische waarden. Door Vestigia wordt geadviseerd om in overeenstemming met de procesafspraken in overleg te treden met de gemeente ten aanzien van de detailinvulling. Geadviseerd wordt een

beeldkwaliteitsparagraaf op te nemen in de toelichting bij het plan, en eventueel ontwerpaanpassingen uit te voeren op basis van de detailinvulling van de welstandcriteria, zoals verwoord in hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan Voorweg en Zegwaartseweg.

Met het ontwerp voor het bouwplan van de voorgenomen ontwikkeling is aangesloten bij het op 18 maart 2019 vastgestelde beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg, zoals besproken in paragraaf 3.3.7. De daarin opgenomen welstandscriteria zijn toegepast in het bouwplan van de voorgenomen ontwikkeling, in de inrichting van het perceel en ontwerp van de woningen. Een eerdere versie van het bouwplan is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, zie hierover paragraaf 3.3.7.

Op heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geadviseerd over het huidige bouwplan. In het advies is Omdat de CHER voldoende onderbouwing geeft voor de sloop-nieuwbouw, is het plan ook akkoord vanuit de waarden van het beschermd stadsgezicht Voorweg. Geconcludeerd wordt dat het plan de cultuurhistorische en archeologische waarden niet schaadt.

6.4 Conclusie

Wat betreft archeologie is het archeologisch bureauonderzoek en daarin geformuleerde advies nog getoetst door Archeologie Delft. Op het gebied van cultuurhistorie zijn het bouwplan en de opgestelde CHER voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst en passend bevonden binnen de diverse kaders.

7. Mobiliteit

7.1 Kader

Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030

De Mobiliteitsvisie Zoetermeer is vastgesteld in 2017, en biedt het kader om invulling te geven aan het verkeers- en vervoersbeleid. De Mobiliteitsvisie bestaat uit drie delen.

In deel A is de visie geschetst. Wat zou Zoetermeer op het gebied van verkeer en mobiliteit willen zijn en wat zijn daarvoor de belangrijkste opgaven? De Mobiliteitsvisie is in deel A aan de hand van twee strategische doelstellingen uitgewerkt. Als eerste wil Zoetermeer een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen en te werken. De stad moet bereikbaar zijn voor alle doelgroepen. Zoetermeer leefbaar en vitaal is daarom de eerste doelstelling. De tweede doelstelling is als volgt geformuleerd: Zoetermeer centraal in de MRDH en de Randstad. Zoetermeer is van oudsher vooral op Den Haag gericht, maar ligt centraal in de Randstad, tussen grote steden als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht in. Er liggen kansen voor Zoetermeer om haar centrale positie beter in de regio en in de Randstad te benutten. In Zoetermeer ben je "buiten" midden in de Randstad. Om de doelstellingen te realiseren zijn 10 concrete opgaven geformuleerd. Deze opgaven zijn aan het einde van deel A vertaald in concrete acties.

In deel B 'verdieping en analyse' zijn aan de hand van de diverse modaliteiten de beide doelstellingen geanalyseerd en nader uitgewerkt. Dit geeft zicht op hoe Zoetermeer het op dit moment doet en wat er nodig is om de gestelde doelen te realiseren. Dit vormt de onderlegger voor de strategische visie voor de lange termijn én de belangrijkste (infrastructurele) opgaven en acties die daaruit voortvloeien.

Over de Voorweg is in de visie aangegeven dat de oude linten in de stad belangrijke dragers zijn in het fietsnetwerk van Zoetermeer. Dit wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Op het aspect mobiliteit in relatie tot de planontwikkeling wordt in paragraaf 7.2 en 7.3 ingegaan.

Parkeerbeleid (2019)

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de nieuwe nota Parkeerbeleid Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld.

Nota Parkeerbeleid Zoetermeer

De actualisatie van het bestaande parkeerbeleid was nodig omdat het vigerende parkeerbeleid uit 2012 op een aantal onderdelen niet meer past bij de huidige visie en ambitie van de stad. Het is met name gewenst om het parkeerbeleidskader meer doelgroepgericht en meer gebiedsspecifiek te maken. Differentiatie naar doelgroepen en gebieden biedt de stad meer mogelijkheden voor gericht maatwerk bij het vaststellen van de parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen.

Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels

In de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. Bij de parkeernormen is veelal sprake van een bandbreedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de bandbreedte het meest geschikt is. De parkeernormen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. Het parkeernormenbeleid van de gemeente Zoetermeer is dan ook bedoeld om parkeeroverlast door nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Er zijn echter altijd situaties die enige flexibiliteit vragen in de toepassing van de parkeernormen. Hiertoe bevat de nota uitvoeringsregels welke kunnen worden toegepast. De parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Indien nader onderbouwd, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat parkeercapaciteit zoveel mogelijk binnen de ontwikkelkavel (op eigen terrein) moet worden aangelegd. Als dat in alle redelijkheid en billijkheid niet lukt, dan kan gekeken worden of de gemeente binnen de kaders van de overige beleidsuitgangspunten de restvraag aan parkeerplaatsen in het openbare gebied kan realiseren. De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019 en dienen als uitgangspunt voor de benodigde parkeerbehoefte. In paragraaf 4.2 wordt aandacht besteed aan parkeren in het plan.

7.2 Verkeer

In de huidige situatie is sprake van een (voormalig) garage- en verhuisbedrijf en brandstofdetailhandel. In de toekomstige situatie wordt voorzien in 12 nieuwe woningen. De vier zuidelijke woningen worden samen met de

bestaande boerderij ontsloten op de Voorweg, de acht woningen aan de noordzijde op de Achterweg. Gezien de voormalige bestemming, de beperkte omvang van de nieuwe ontwikkeling en de onderverdeling van de ontsluiting zal de ontwikkeling naar verwachting niet leiden tot een significante verkeerstoename.

Desalniettemin kan met behulp van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' de verkeersaantrekkende werking van de bestaande en toekomstige invulling worden berekend. Hierin zijn per functie kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen. Zoals aangegeven in de gemeentelijke Nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 (zie paragraaf 2.4.8) kent Zoetermeer de stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk', en is het projectgebied ingedeeld in Zone C ('rest bebouwde kom' in de CROW-publicatie).

In de bestaande (planologische) situatie is op het perceel een garage- en verhuisbedrijf gevestigd. De precieze verkeersgeneratie hiervan is niet bekend. Deze functie komt het meest overeen met de werkfunctie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' in de CROW-publicatie (bijvoorbeeld loods, opslag of transportbedrijf). Hiervoor geldt in dit omgevingstype een verkeersgeneratie van maximaal 4,9 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal (gemiddelde weekdag). De bouwvlakken binnen de vigerende bedrijfsbestemming kennen een gezamenlijk oppervlak van circa 825 m². Hoewel planologisch gezien qua bouwhoogte twee bouwlagen mogelijk zijn, is hier uitgegaan van één bouwlaag. Zoals te zien in tabel 7.1, resulteert dit in circa 40,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de toekomstige situatie worden 12 woningen gerealiseerd. Deze worden met name als twee-onder-een-kapwoningen (6) en rijwoningen (5) uitgevoerd, één woning is vrijstaand. Gebruikmakend van het gemiddelde CROW-kencijfer per woningtype is de verkeersgeneratie berekend in tabel 7.1. Hieruit volgt een totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling van 85,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Functie	Aantallen / m²	Norm (maximaal)	Verkeersgeneratie
Bestaande situatie			
Garage- en transportbedrijf ('bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief')	825 m ² bvo	4,0 / 100 m ² bvo	33,4
Totaal (bestaand)			33,4
Toekomstige situatie			
Koop, huis, vrijstaand	1	8,1 / woning	8,1
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	7,7 / woning	46,2
Koop, huis, tussen/hoek	5	7,2 / woning	36
Totaal (toekomstig)			90,2
Totaal (toename)			57

Tabel 7.1: Berekening verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie.

Uit tabel 7.1 blijkt dat met inbegrip van de – voorzichtig geschatte – verkeersgeneratie van de bestaande planologische invulling de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toename van 57 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanwege de planopzet met een noordelijk en zuidelijk deel, worden er van de in totaal 90,2 motorvoertuigbewegingen in de toekomstige situatie naar verwachting 30,8 ontsloten via de Voorweg en 59,4 via de Achterweg. Gezien de zeer beperkte en niet significante toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande planologische situatie zorgt de ontwikkeling niet voor een onevenredige verkeerstoename. Bovendien worden de verkeersbewegingen over de twee ontsluitingswegen verdeeld. De capaciteit van de omliggende wegen – de Voorweg en de Achterweg – is voldoende om de verkeersafwikkeling goed aan te kunnen. Aanvullende infrastructurele maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk als gevolg van de ontwikkeling.

7.3 Parkeren

Voor wat betreft parkeren wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen, zoals beschreven in paragraaf 7.1. In de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 zijn parkeernormen voor zowel auto- als fietsparkeren opgenomen. Deze zijn voor de woonfunctie uitgesplitst naar type en oppervlakte van de woning. Voor niet-gestapelde grote (110 tot 180 m²) woningen geldt een parkeernorm van 1,7

8. Duurzaamheid

8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn vanaf 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energieneutrale gebouwen wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energieneutrale gebouwen, zowel bij nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen. Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer. Vergunningaanvragen die na 1 januari 2021 worden ingediend moeten voldoen aan deze BENG-norm.

Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland

In oktober 2018 heeft een groot aantal partijen in Zuid-Holland het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend, waaronder provincie, gemeenten, waterschappen, bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Met het convenant is de ambitie vastgelegd dat nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland zoveel mogelijk klimaatadaptief worden gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. De urgentie hiervan is ingegeven door het Deltaprogramma in combinatie met de grote bouwopgave in Zuid-Holland. Klimaatverandering heeft grote

impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat daarnaast voor een grote woningbouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen nodig.

De procesafspraken uit het convenant zijn vervolgens vertaald in een 'Minimaal Programma van Eisen', dat op 13 september 2019 aan de Deltacommissaris is overhandigd. Dit programma dient als voorlopige maatregel, totdat een instrumentarium ontwikkeld is waarmee de klimaat-bestendigheid van nieuwbouwprojecten kan worden beoordeeld. Het programma biedt praktische en concrete eisen die partijen in Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn nieuwbouwplannen klimaatbestendig te ontwikkelen. Het is bedoeld om vooraf ruimtelijke plannen en ontwerpen aan te toetsen. De eisen zijn ingedeeld in zes thema's:

- Wateroverlast;
- Droogte;
- Hitte;
- Bodemdaling;
- Biodiversiteit;
- Overstromingen.

Hierbij is eveneens een Leidraad klimaatadaptief bouwen opgesteld. Dit dient als hulpmiddel ter ondersteuning bij het concretiseren van de klimaatambities en het beoordelen van de gebieds-ontwikkeling op de zes klimaatthema's. In de leidraad worden de thema's inhoudelijk uitgewerkt. De thema's zijn verbonden door de vaste stappen in het proces. De leidraad bestaat uit twee delen. Het eerste deel beschrijft per thema welke stappen genomen moeten worden om de ambities vast te leggen in eisen en te beoordelen. Het tweede geeft meer context aan en toelichting op het geheel.

8.2 Ontwikkeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke vereisten, en aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders. Zo worden de woningen in ieder geval gasloos en als 'BENG' gerealiseerd. Daarnaast is ook aandacht besteed aan klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Het projectgebied wordt voor een deel groen ingericht, in ieder geval met de groen-blauwe zone die door het midden van het gebied loopt en met groene randen van het gebied. Dit zorgt onder andere voor waterberging (tegengaan van wateroverlast), draagt bij aan het beperken van hittestress en heeft een positieve invloed op de biodiversiteit. Ook wordt waar mogelijk natuurinclusief gebouwd, met het oog op de in de omgeving voorkomende soorten. Op de groene inrichting en natuurinclusieve maatregelen wordt ook in paragraaf 4.7.2 ingegaan.

9. Uitvoerbaarheid

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel tot een kleinschalig woongebied met 12 nieuwe woningen. Op deze functiewijziging is in het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017' al ingespeeld middels een wijzigingsbevoegdheid. Aan de vaststelling van dat bestemmingsplan is een uitgebreid voorbereidingsproces vooraf gegaan. Het bestemmingsplan en de ontwikkelingsmogelijkheden die daarin zijn opgenomen zijn onder andere gebaseerd op de Visie Voorweg en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg, die beiden ook in samenspraak zijn opgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de functiewijziging zoals die voor het perceel in het vigerende bestemmingsplan al voorzien was. Gedurende de stedenbouwkundige uitwerking is gebleken dat de destijds gestelde wijzigingsregels niet toereikend zijn voor het gewenste ontwerp. Daarom is besloten om voor de ontwikkeling de uitgebreide Wabo-procedure te doorlopen. Het gekozen ontwerp is ook door de gemeente positief beoordeeld en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief beoordeeld.

Los daarvan is in deze ruimtelijke onderbouwing de ontwikkeling getoetst aan de actuele beleidskaders en alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast worden de bouwplannen voorgelegd aan de vaste overlegpartners. Aangenomen wordt dat hiermee geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Niettemin wordt in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

De gemeente Zoetermeer heeft een samenspraakverordening opgesteld waarmee regels zijn opgesteld omtrent de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Hierin staat in artikel 2, lid 7 d. en e. onder andere dat samenspraak niet hoeft te worden toegepast indien een zienswijzeprocedure heeft plaatsgevonden en/of bezwaar en/of beroep mogelijk is. Aangezien tijdens het proces een zienswijzeprocedure heeft plaatsgevonden en zowel bezwaar als beroep mogelijk is bij een uitgebreide omgevingsvergunning, is het toepassen van samenspraak verder niet aan de orde.

9.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De grond waarop de ontwikkeling is voorzien is in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreft hier een private ontwikkeling, waarbij de risico's worden gedragen door een voldoende draagkrachtige partij. Deze is in staat de kosten voor planschade, de aanleg van uitritten, de aanleg/aanpassingen aan het riool en bodemsanering te dragen. Hierover is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Op basis hiervan wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

9.3 Vooroverleg

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties. In dit kader is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de vaste overlegpartners. De eventuele reacties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

De provincie Zuid-Holland is akkoord met de ruimtelijke onderbouwing. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de watervergunning al is verleend. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn enkele verouderde kaders in de ruimtelijke onderbouwing geactualiseerd. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft aangegeven dat alleen het stikstofonderzoek nog vernieuwd zou moeten worden, vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De aanpassingen aan de AERIUS Calculator betreffen echter enkel verwijzingen naar gewijzigde wetsartikelen, dus de inhoud van het stikstofonderzoek is nog steeds actueel. Verder heeft de Gasunie aangegeven dat het plan mogelijk is, onder de voorwaarde dat de te realiseren uitritten bij de Achterweg worden ontworpen en gerealiseerd samen met Gasunie tracébeheer en toezicht en wordt voldaan aan de Velin-voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten van september 2019. Dit is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

10. Besluitvlak

