

Dorp IV

Inhoudsopgave

Toelichting	4
1. INLEIDING	5
1.1. Het plangebied	5
1.2. Aanleiding tot de planherziening	6
1.3. Doelstellingen voor het plangebied	6
1.4. Totstandkoming	7
1.5. Geldende bestemmingsplannen	7
2. Beleidskaders	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Regionaal beleid	10
2.4. Gemeentelijk beleid	10
3. Bestaande situatie	17
3.1. Ruimtelijke analyse	17
3.2. Functionele analyse	21
4. Beschrijving plan	35
4.1. Inleiding	35
4.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten	35
4.3. Functietoedeling	36
4.4. (Her)ontwikkelingslocaties	40
5. Milieu- en leefkwaliteit	47
5.1. Bodem	47
5.2. Geluidhinder	47
5.3. Bedrijven milieuzonering	49
5.4. Luchtkwaliteit	50
5.5. Externe veiligheid	50
5.6. Duurzaam bouwen en EPL	50
6. Juridische Vormgeving	52
6.1. Planmethodiek	52
6.2. Indeling van het bestemmingsplan	52
6.3. Opzet van het bestemmingsplan	52
6.4. Handhaving	63
7. Economische uitvoerbaarheid	64
8. Overleg en inspraak	65
8.1. Inspraak	65
8.2. Reacties artikel 10 Bro 1985	65
8.3. Inspraakreacties	72

9.	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	94
	Bijlagen	107
BIJLAGE 1	Nota van uitgangspunten	108
BIJLAGE 2	Inspraakverslag	109
BIJLAGE 3	Akoestisch rapport	110
BIJLAGE 4	Besluiten hogere waarden geluid	111
BIJLAGE 5	Luchtkwaliteit	112
BIJLAGE 6	Flora en fauna	113
1	De Ruyterstraat	
2	Irenelaan	
3	Paltelaan	

Toelichting

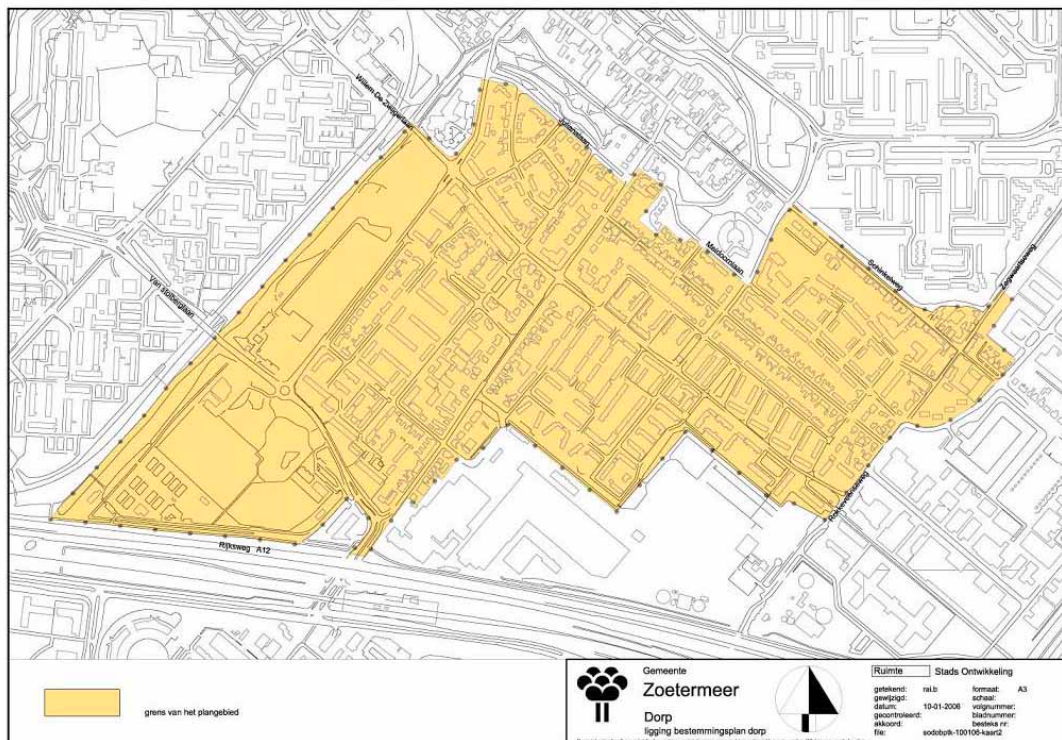
1. INLEIDING

1.1. Het plangebied

Het bestemmingsplan Dorp IV bestrijkt een gebied tussen de rijksweg A12, de Dorpsstraat, de Driemanspolder en de bedrijventerreinen Rokkehage en Hoornhage.



Meer precies wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door de Julianalaan (Wilhelminapark), Meidoornlaan en de Schinkelvaart. In het oosten door de bedrijventerreinen Hoornhage, Rokkehage en de Binnenweg. De zuidgrens van het plangebied loopt in principe langs rijksweg A12, maar de terreinen die toebehoren aan Nutricia en Era-bouw zijn, als gevolg van hun bijzondere problematiek, buiten het plan gehouden. In het westen wordt het plan begrensd door de westoever van de Delftsewallenwetering en het verzorgingstehuis 't Huys de Morgenster.



1.2. Aanleiding tot de planherziening

Volgens artikel 33 lid 1 WRO dient de gemeenteraad ten minste eenmaal in de tien jaren een bestemmingsplan te herzien. In het plangebied gelden momenteel 11 bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen Dorp I en III bestrijken het grootste deel van het plangebied, vastgesteld in respectievelijk 1981 en 1979. Het merendeel van de geldende bestemmingsplannen betreft partiële herzieningen de bestemmingsplannen Dorp I en II. De wettelijke termijn van tien jaar is door de meeste bestemmingsplannen inmiddels ruimschoots overschreden. De herziening van de hierboven genoemde bestemmingsplannen zal worden geïntegreerd in een nieuw bestemmingsplan, te weten 'Dorp IV'.

Een tweede aanleiding tot planherziening vloeit voort uit de door burgers, bedrijven en verenigingen getoonde bouwinitiatieven die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsregelingen voor 'Dorp', maar in beginsel wel wenselijk zijn. Daartoe behoort onder meer het voornemen van de woningcorporatie Vestia om een gedeelte van haar woningvoorraad in 'Dorp' te vernieuwen.

1.3. Doelstellingen voor het plangebied

De doelstelling voor het plangebied is tweeledig. Enerzijds is het bestemmingsplan gericht op het behoud en de bescherming van het unieke karakter van het dorp. Dit wordt nagestreefd door het stratenpatroon, de verkavelingsstructuur en de situeringskenmerken (de aard en schaal van de bebouwing en aanwezige beplanting) zoveel mogelijk te behouden. In dit opzicht heeft het plan een conserverend karakter.

Anderzijds wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur gestreefd naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door vervangende nieuwbouw, een verbetering van het voorzieningenniveau en het laten verdwijnen van milieuhinderlijke bedrijven. In dit opzicht is het plan gericht op ontwikkeling en voorziet het plan in de nodige flexibiliteit door middel van ruime bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast wordt via flankerend beleid, met name verkeersbeleid, getracht de leefbaarheid van het gebied te behouden en te verbeteren.

1.4. Totstandkoming

De herziening van de bestemmingsplannen is van start gegaan met een inventarisatie van het plangebied en neergelegd in het rapport 'Inventarisatie Dorp, september 1998'. Vervolgens is de 'Visie Dorp, juli 1999' in september 1999 in de openbaarheid gebracht. De inspraakreacties op de visie hebben tot een aantal verschillende deelstudies geleid, waaronder een nadere studie naar de aard en de kosten van de maatregelen die op grond van de visie zouden moeten worden getroffen. Op grond van de deelstudies is uit oogpunt van economische en financiële uitvoerbaarheid van de te nemen maatregelen afgezien van de voorgenomen inrichtingsvoorstellen en is er geen raamplan opgesteld. Besloten is om de ontwikkeling van nieuwe projecten en het aangrenzend openbaar gebied voornamelijk over te laten aan het particulier initiatief. Het bestemmingsplan heeft in dit opzicht een faciliterende functie.

De opstelling van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft lang op zich laten wachten. Prioriteit is destijds gegeven aan bestemmingsplannen met nieuwe ontwikkellocaties zoals Centrum West, Van Leeuwenhoeklaan en Kop Bredewater. Uiteindelijk is in 2003 een ambtelijk concept-voorontwerp-bestemmingsplan 'Dorp' gereed gekomen. Dit voorontwerp is ten gevolge van de voornemens van de woningbouwcorporatie Vestia om een gedeelte van haar woningvoorraad in het plangebied te vernieuwen, lange tijd in stadium van concept blijven steken. De nieuwbouwplannen van Vestia pasten noch in het vigerend bestemmingsplan, noch in het ambtelijk concept-voorontwerp-bestemmingsplan.

In september 2004 is een Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de vernieuwingsplannen van Vestia door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en vervolgens aan inspraak onderworpen. In de Nota is onder meer aangegeven met welke stedenbouwkundige uitgangspunten bij de vernieuwing rekening dient te worden gehouden. De inspraakreacties zijn in een, bij dit bestemmingsplan gevoegd, eindverslag opgenomen en meegewogen bij de aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Tenslotte is het voorontwerp-bestemmingsplan geconverteerd naar de huidige modelvoorschriften.

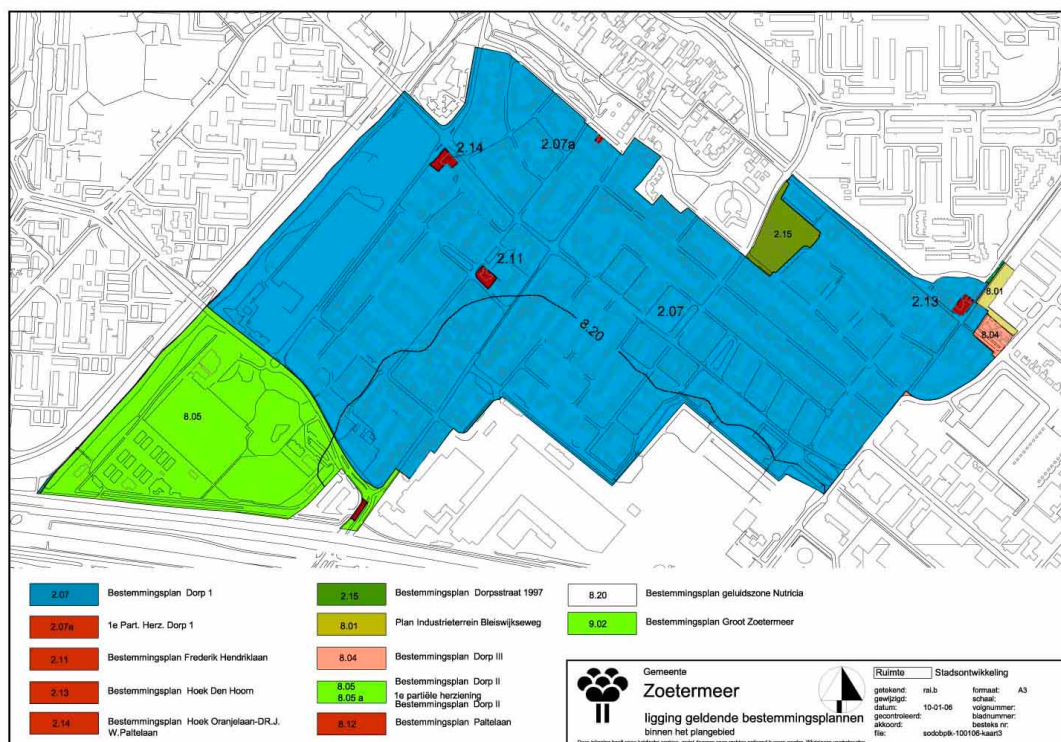
1.5. Geldende bestemmingsplannen

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de voorgaande juridische bestemmingsregelingen.

nr	Naam juridisch plan	Raad	Gedepu-tee rde staten	Raad van State
2.07	Bestemmingsplan Dorp I	28-9-81	12-10-82	11-5-84
2.07a	1e Partiele Herziening Dorp 1 (Julianalaan)	25-2-91	25-6-91	
2.11	Bestemmingsplan Frederik Hendriklaan	25-6-90	30-10-90	
2.13	Bestemmingsplan Hoek Den Hoorn	25-1-93	25-5-93	
2.14	Bestemmingsplan Hoek Oranjelaan - Dr. J.W. Paltelaan	1-7-96	29-10-96	
8.01	Bestemmingsplan Industrieterrein Bleiswijkseweg	20-10-67	7-8-68	
8.04	Bestemmingsplan Dorp III	29-1-79	30-10-79	
8.05	Bestemmingsplan Dorp II	26-2-79	1-4-80	
8.05a	1e Partiele Herziening Dorp II (Vernèdepark)	25-9-89	13-2-90	
8.12	Bestemmingsplan Paltelaan	25-9-89	13-2-90	

8.20	Bestemmingsplan Geluidszone Nutricia (geluidszone ex artikel 53 Wet geluidhinder)	27-9-2004	7-1-2005	
------	---	-----------	----------	--

Bijgaande kaart geeft een overzicht van deze vigerende plannen.



2. Beleidskaders

Een groot aantal overheidsinstanties, waaronder de gemeente zelf, heeft plannen en nota's opgesteld over het ruimtelijk beleid, die ook het gebied van dit bestemmingsplan betreffen. Het betreft als regel vrij globale beleidsplannen, die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van dit gebied in een ruimer kader. In tegenstelling daarmee is het bestemmingsplan een plan dat concrete bindende regels bevat voor de bestemming en het gebruik van de gronden in het plangebied.

Op de voornaamste relevante beleidsplannen wordt hierna in het kort ingegaan.

2.1. Rijksbeleid

Nota "Anders omgaan met water"

De nota "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^{ste} eeuw" bevat het kabinetsstandpunt van 2000 waarin wordt gewezen op de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Tevens moet een 'watertoets' voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Ministerraad op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De Tweede en Eerste Kamer hebben met deze planologische kernbeslissing ingestemd en is op 27 februari 2006 in werking getreden. De Nota bevat een visie over de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Een deel van de ruimtevrage moet gezocht worden in benutting van bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. In de Nota worden revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden van cruciaal belang geacht voor een zo optimaal mogelijke benutting van het bestaand bebouwd gebied. Daarbij is het van belang dat gemeenten zorgen voor behoud van gebouwen en gebouwde structuren die, in historisch perspectief, van architectonische of stedenbouwkundige betekenis zijn.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

Provinciale staten hebben in februari 2003 de integrale herziening van het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is daarin grotendeels aangeduid als "woongebied". Om voldoende ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, is stedelijke vernieuwing volgens het streekplan noodzakelijk. Hiermee wordt bedoeld dat een complete wijk een kwaliteitsimpuls krijgt: wonen, werken, zorg, onderwijs en welzijnsdiensten en verbetering van de woonomgeving, het groen en het watersysteem. In het streekplan is een relatie gelegd tussen ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing. Voor een aantal locaties, waaronder Dorp, is een gewenste ontwikkelingsrichting aangegeven, te weten 'verzorgen'. Daaronder wordt verstaan een transformatie van de wijk met een concentratie van wonen met zorg-, medische, culturele en recreatieve voorzieningen met stedelijke allure, naar een milieu dat geschikt is voor (welgestelde) ouderen en dat een gewilde vestigingslocatie is voor gevestigde bedrijven. Stedelijke vernieuwing zou zich moeten richten op het toevoegen van comfortabel (duur) wonen, veelal door transformatie en door het toevoegen van culturele, medische en commerciële voorzieningen.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan, 'Haaglanden groene schakel in de randstad', is door het algemeen bestuur van Haaglanden vastgesteld op 20 februari 2002. In het Regionaal Structuurplan is 'Dorp' op de plankaart aangeduid als 'Bestaand stads- en dorpsgebied'. Dit houdt in dat de aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering zoveel mogelijk dienen te worden benut, onder handhaving van karakter- en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten en met inachtneming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

2.4. Gemeentelijk beleid

Masterplan Zoetermeer 2025

Het Masterplan Zoetermeer 2025 is in maart 2002 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze beleidsnota geeft een ruimtelijke structuur aan de hand waarvan de ambities uit de Toekomstvisie (1999) verder uitgewerkt kunnen worden. Het is een leidraad voor de toekomst, een visie die aangeeft hoe in grote lijnen de ruimte in en rondom de stad ingericht kan worden. Het vormt een basis op grond waarvan beslissingen genomen kunnen worden voor infrastructuur en de inrichting van woon-werk-, en recreatiegebieden.

Afbeelding 2.1 t/m 2.4: Kaarten uit het Masterplan Zoetermeer 2025

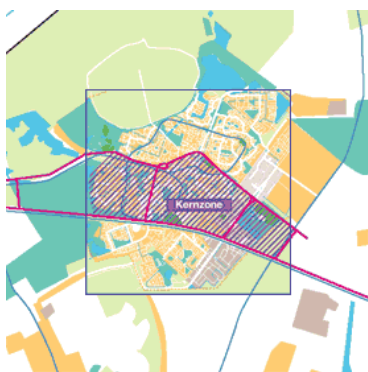


De nieuwe ruimtelijke structuur heeft de vorm van een ladder. Deze structuur biedt de stad houvast voor het garanderen van de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, een heldere zonering van functies, de relatie en verankering met de regio en de overgang tussen stad en land.



De ladder is de basis voor een nieuw vervoers-concept waarbij drie principes een rol spelen:

- * ontvlechten: lokaal en doorgaand verkeer worden van elkaar gescheiden,
- * verdelen: meer flexibiliteit (routekeuze) en een betere spreiding van verkeer,
- * verknopen: openbaar vervoerssystemen kunnen onderling en met autoverkeer-systemen worden verbonden.



De stedelijke kernzone (centraal stedelijk gebied) wordt vanaf twee kanten uitstekend ontsloten. Zowel over de weg als met het openbaar vervoer. Hierdoor ontstaat een gebied dat een grote diversiteit toelaat en waarin de ruimte intensief gebruikt kan worden. Bij uitstek dus een gebied voor vernieuwende stedelijke ontwikkelingen en activiteiten.



Het Oude Dorp ligt centraal in Zoetermeer en bevindt zich binnen de ladder. Het historisch karakter, de eigen identiteit en de rijke schakering aan woningtypen worden als waardevol beschouwd.

Stadsvisie 2030

Op dit moment wordt gewerkt aan de opvolger van het Masterplan 2025, de Stadsvisie 2030. De Stadsvisie verwoordt de opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de Stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil benutten om de stad extra perspectief te geven. In opgave 2 “Elke buurt toekomst bieden” wordt aangegeven dat de gemeente het belangrijk vindt dat elke buurt toekomst heeft en floreert. Daarmee wordt bedoeld dat de wijk voorzieningen moet bieden voor ouders en kinderen om te spelen, te leren, te sporten etc. Het betekent ook dat ouderen in de buurt moeten kunnen blijven wonen als hun gezondheid achteruit gaat. Bewoners willen dat hun woning up-to-date blijft; dat de buurt schoon, heel en veilig is. Kortom iedereen heeft belang bij een buurt waar het prettig wonen en werken is, waar je elkaar kunt ontmoeten en kunt meedoen aan activiteiten in de buurt

Waterplan Zoetermeer

Het Waterplan Zoetermeer is begin 2002 vastgesteld door de gemeenteraad in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Waterschap Wilck en Wiericke. In het Stadsnatuurplan werd voorgesteld een waterplan voor Zoetermeer op te stellen om de realisatie van de natte natuurtypen te versterken. Daarnaast werd de behoefte gesignaleerd om tot meer afstemming in de planvorming te komen op het gebied van water en in te spelen op klimatologische ontwikkelingen. Dit heeft geleid tot de opstelling van het Waterplan Zoetermeer.

De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is.

Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te houden moet er meer ruimte voor water worden gecreëerd. Gezocht moet worden naar mogelijkheden om de waterberging te vergroten. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra waterberging in het te ontwikkelen gebied. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, ondermeer door het toepassen van open verharding, regenwateropvang op

gebouw- of buurtniveau of het realiseren van vegetatiedaken.

Tevens is aangegeven dat er gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde van het water. Hiermee wordt water bedoeld dat er aantrekkelijk uitziet, goed zichtbaar is, niet stinkt en past in de stedelijke omgeving. Water biedt aantrekkelijke recreatiemogelijkheden en zorgt voor afwisseling in het landschap. Door variatie van de oevers kan de belevingswaarde van het water vergroot worden.

Een ander aandachtspunt is de waterkwaliteit. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

Lange duikers hebben een negatief effect op de waterkwaliteit, omdat het water aan licht en lucht onttrokken wordt. Bovendien is het water in duikers niet zichtbaar. In het Waterplan wordt er dan ook naar gestreefd waterpartijen zoveel mogelijk via open water met elkaar te verbinden.

Structuurvisie detailhandel 2006-2010

Het beleidskader 'Structuurvisie detailhandel 2006-2010' is in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. De Detailhandelsvisie geeft actuele informatie over de detailhandel en reikt een kader aan voor beleid op korte en middellange termijn. Detailhandelsvestigingen op bijzondere locaties worden beperkingen opgelegd in de zin van een maximum omvang per vestiging en totale cluster. Voorkomen moet worden dat vestiging structuurverstorend werkt in het detailhandelsaanbod in de wijken en het stadscentrum. Dat betekent in ieder geval dat de vestiging van grootschalige detailhandel op het gebied van food, mode (kleding / schoeisel), huishoudelijke artikelen, persoonlijke verzorging en boeken, beeld en geluidsdragers buiten de gewone winkelcentra ongewenst is.

Stedelijk beleidskader Wonen (2003)

De nota 'Stedelijk beleidskader Wonen' (deel 1) is in 2003 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze nota worden in het kort de ontwikkelingen geschetst waar Zoetermeer als gemeente in de periode tot 2010 op het gebied van wonen mee te maken krijgt. Om de woningmarktpositie van Zoetermeer te behouden en te versterken is een verdere kwaliteitsverbetering nodig. In het 'Stedelijk beleidskader Wonen' wordt de wijk Dorp getypeerd als woonmilieu zonder risico. Wijken en buurten die tot dit woonmilieu worden gerekend scoren meer dan gemiddeld ten aanzien van de leefbaarheid en de marktpositie van de woningvoorraad. Deze wijken en buurten behoeven in dat kader thans geen specifieke aandacht. Regulier onderhoud en monitoring zijn uiteraard wel gewenst.

Ook in de Trendanalyse Wonen Buurniveau (2005) wordt voor Dorp de conclusie getrokken dat het risicoprofiel geen reden tot zorg geeft.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven dat de delen van Dorp, waar nog een gemengd stelsel aanwezig is, worden omgebouwd naar een gescheiden rioolstelsel. In Dorp worden daartoe de komende jaren reconstructies van de riolering uitgevoerd. Bij nieuwbouw of herbouw wordt het huishoudelijk afvalwater gescheiden van regenwater, waardoor ook nieuwe verharde oppervlakken worden afgekoppeld. Hierbij wordt rekening gehouden met het landelijk beleid en het beleid van de waterkwaliteitsbeheerder hierover.

Stadsnatuurplan (1999)

Het Stadsnatuurplan geeft richting aan het natuurbeleid van Zoetermeer tot 2010. De centrale

vraag die met het Stadsnatuurplan wordt beantwoord is hoe de gemeente wil omgaan met de natuur die zij rijk is en hoe de positie van de natuur ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen verstevigd kan worden. Hiervoor is er onderscheid gemaakt in drie niveaus, elk met een eigen ambitie: regio, stad en wijk. Voor het Dorp gelden zowel het stads- als het wijkniveau. De Delftsewallenwetering met het Venedepark, de A12-zone, de groene schil om het oude Dorp, de wetering langs de Schinkelweg en de berm langs de Oostweg zijn in het Stadsnatuurplan op stadsniveau ingedeeld. In deze zones zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan, mits ook in natuur wordt geïnvesteerd (natuurimpulsregel). De overige gebieden zijn ingedeeld op wijkniveau. De potenties op wijkniveau zijn vooral te vinden in de laanbeplanting aan de Karel Doormanlaan/Oranjelaan (lijn van formaat) en op het terrein van de oude begraafplaats. Verder is oude bebouwing in de vorm van woningen, bedrijfspanden en kerkgebouwen van belang voor gebouwbewonende vogels en vleermuizen. Ook de relatief oude, dikke bomen in tuinen en openbaar gebied zijn van belang als vaste verblijfplaats voor holtebroeders en vervullen een belangrijke rol bij de oriëntatie van foeragerende vleermuizen.

Duurzaam Zoetermeer (2007)

- Zoetermeer heeft hoge ambities en wil bij de tien meest duurzame gemeenten in Nederland horen. In 2030 moet sprake zijn van een duurzaam Zoetermeer. Dit betekent concreet: een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt er langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder meer voor en de luchtkwaliteit is 20% beter dan de huidige EU norm;
- een CO₂-neutraal Zoetermeer: alle energie voor verwarming en koeling van gebouwen in Zoetermeer wordt zonder CO₂ emissie opgewekt;
- een natuurlijk Zoetermeer: in 2030 is het aantal bijzondere planten- en diersoorten minimaal gelijk gebleven met het aantal soorten in 2007;

Voor de realisatie van deze doelstellingen is het programma 'Duurzaam Zoetermeer' opgezet, dat op 26 november 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij de uitvoering van het programma wordt via de volgende sporen gewerkt.

Spoor 1: Gemeente als overheid.

De gemeente functioneert vooral als overheid. Zoetermeer ontwikkelt beleid, initieert projecten, beoordeelt projecten van anderen en stelt randvoorwaarden voor ontwikkelingen. Daarnaast voert de gemeente ook projecten uit zoals de aanleg van wegen, riolering en groen en het onderhoud van de openbare ruimte.

Door middel van beleid geeft de gemeente aan waar haar prioriteiten liggen en welke ontwikkelingen wel en niet gewenst zijn. De Stadsvisie, de nota Mobiliteit, de Woonvisie, dit zijn allemaal documenten die naar de toekomst kijken. Het is belangrijk dat bij toekomstige herzieningen duurzaamheid daar een plek in krijgt. Daarnaast geeft de gemeente in haar beleid aan hoe wet- en regelgeving van andere overheden worden doorvertaald in de gemeentelijke beleidsplannen (vooral die niet over milieu gaan) en kunnen extra milieuambities worden opgenomen.

Projecten bieden kansen voor een omschakeling naar een duurzame ontwikkeling. De renovatie van woningen, de herstructurering van bedrijventerreinen, het aanpassen van de wegenstructuur, het zijn allemaal goede momenten om een bijdrage te leveren aan een duurzaam Zoetermeer.

Dit spoor is belangrijk omdat er veel mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling liggen. In de duurzaamheidsparagraaf die zowel voor projecten als voor beleid gebruikt wordt, moet de milieu-inzet worden uitgewerkt.

Ook is het verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen een energievisie op te stellen.

Spoor 2: Ondernemers in Zoetermeer.

Gezamenlijk kunnen ondernemers een belangrijke bijdrage leveren aan het programma. Allereerst kan door aanpassing van de bedrijfsvoering, duurzame inkoop, duurzame gebouwen en duurzame mobiliteit een bijdrage geleverd worden aan het realiseren van de doelstellingen. Ook kan een aantal ondernemers door de aard van hun bedrijf een bijdrage leveren. Installatiebedrijven kunnen bijvoorbeeld ingezet worden bij projecten op het gebied van zonne-energie en de middenstand kan de aanschaf van “groene producten” bevorderen.

Het is wel belangrijk te constateren dat de invloed van de gemeente op het realiseren van projecten via dit spoor beperkt is. De gekozen strategie loopt onder andere via het netwerk van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Het MVO is een netwerk van ondernemers waar ook de gemeente in zijn rol als bedrijf/concern aan deelneemt.

Spoor 3: Inwoners van Zoetermeer.

In onze gemeente wonen bijna 120.000 mensen. Elk individu in Zoetermeer kan een bijdrage leveren aan het realiseren van een duurzaam Zoetermeer. Dit spoor is belangrijk omdat alle kleine bijdragen van individuen in Zoetermeer uiteindelijk een grote bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de doelstelling. Een andere belangrijke reden is dat de inwoners van Zoetermeer vaak ook betrokken zijn bij andere organisaties (als werknemer bij een bedrijf, als lid van een vereniging etc.). Als het lukt om de individuele burger erbij te betrekken zal dit positief doorwerken naar de andere sporen.

Milieubeleidsplan (1999)

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan heeft als algemene doelstelling: het realiseren van een duurzame ontwikkeling, het zoeken naar oplossingen / maatregelen waarmee de leefbaarheid voor de huidige en toekomstige bewoners, hier en elders wordt gediend. Hiertoe moeten aspecten van duurzaamheid een volwaardige afwegingsfactor zijn bij alle gemeentelijke (beleids)beslissingen. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijke inrichting binnen de compacte stad waarin leefbaarheid, integratie van functies en meervoudig ruimtegebruik centraal staan.

Duurzaam Veilig (1998)

De gemeente Zoetermeer heeft aangegeven haar wegennet te willen inrichten volgens de uitgangspunten en uitwerkingsprincipes van Duurzaam Veilig. Dit komt onder meer tot uiting in de nota Duurzaam Veilig 1^e fase (1998). Aangenomen wordt dat het streven naar een duurzaam veilig verkeerssysteem in Zoetermeer leidt tot:

- meer vrijliggende fietspaden: langs wegen met een stroomfunctie en langs drukke gebiedsontsluitingswegen;
- meer afzonderlijke rijstroken, visueel herkenbaar (kleur deklaag, belijning);
- meer (bijkomende) verkeersvoorzieningen: vooral bij kruisingen en nabij oversteekvoorzieningen moeten aanvullende verkeersvoorzieningen, waaronder snelheidsremmende maatregelen, bebording, belijningen, verkeersregelininstallaties, tot veiligere situaties leiden.

De extra voorzieningen die vanuit dit verkeersveiligheidsbeleid voortvloeien betekenen in algemene zin een verhoging van de beheerlast. Hoe hoog dit zal zijn hangt af van de mate waarin de voorgestelde aanpassingen doorgang vinden.

Beleidsnota Parkeren (2005)

De Beleidsnota Parkeren, welke is vastgesteld in de gemeenteraad van 27 juni 2005, geeft binnen het beleidskader van de Nota Mobiliteit Zoetermeer uitwerking aan een meer sturend parkeerbeleid met oog voor maatwerk.

Het gemeentelijke beleid is en zal erop gericht zijn om via sturing en verleiding het niet

noodzakelijke autobezit en -gebruik in Zoetermeer terug te dringen. Het sturend element houdt in dat er niet meer volledig aan de vraag naar parkeerplaatsen wordt voldaan en dat maatregelen worden benoemd om het niet-noodzakelijk autoverkeer terug te dringen. Het gaat om een pakket van maatregelen voor het ontmoedigen van autogebruik en het stimuleren van alternatieven (bijvoorbeeld vervoermanagement, verbeteren fietsvoorzieningen etc.). Het maatwerk uit zich bij woningen in een uitsplitsing van parkeernormen per woningtype. Bij de overige parkeernormen is sprake van een brandbreedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de brandbreedte het meest geschikt is (bepalende factoren zijn bijvoorbeeld de aanwezigheid van een openbaar vervoer halte, de bereikbaarheid per fiets, de uitwisselbaarheid met parkeerplaatsen in de directe omgeving etc.).

De behandeling van vragen, opmerkingen of klachten over parkeeroverlast van bewoners, hulpverleningsdiensten en het bedrijfsleven vraagt om een heldere en systematische aanpak. Binnen het kader van deze beleidsnota-sturend maar met oog voor maatwerk - is een stappenplan ontwikkeld dat leidt tot een logische, transparante en communiceerbare beantwoording of oplossing. Kern van het stappenplan is dat het oplossen van parkeerproblemen een gezamenlijke verantwoordelijkheid is.

Nota Mobiliteit Zoetermeer (2005)

De Nota Mobiliteit Zoetermeer biedt het kader om de komende jaren invulling te geven aan het verkeers- en vervoersbeleid. De Nota analyseert voor welke uitdagingen Zoetermeer staat, nu en in de toekomst. De aanwezige en de te verwachten knelpunten zijn hierin betrokken, alsmede de daarbij behorende oplossingsrichtingen. De Nota beschrijft het verkeers- en vervoersbeleid tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2025. Vanuit een realistische aanpak, voortbouwend op en optimaal gebruik makend van de kwaliteiten van Zoetermeer is een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Planologische beleidsregels voor telecommunicatievoorzieningen (2000)

In deze gemeentelijke beleidsnota zijn richtlijnen opgenomen die in beginsel kunnen worden gehanteerd bij het verlenen van medewerking aan de legalisering van GSM-masten. Sinds augustus 2002 zijn antenne-installaties vergunningsvrij geworden (besluit 13 juli 2002, Stb 2002, nr 411). De beleidsregels voor antenne-installaties kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Antennemasten zijn nog wel bouwvergunningsplichtig en de beleidsregels voor deze masten worden wel vertaald in het bestemmingsplan. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds wordt onderkend dat Zoetermeer vanuit maatschappelijk en economisch oogpunt behoefte heeft aan een dekkend mobiel netwerk maar anderzijds bestaat duidelijk ook een zekere terughoudendheid waar het gaat om behoud van stedenbouwkundige kwaliteit als ook de mogelijke gevolgen op langere termijn voor de volksgezondheid.

In de nota zijn planologische vrijstellingscriteria opgenomen voor vier verschillende zones.

Hoogbouwvisie (2004)

Hoogbouw is kenmerkend, beeldbepalend en beeldvormend in de stad. Hoogbouw is dominant in het stadsbeeld aanwezig en bepaalt het silhouet. De ruimtelijke structuur van de stad wordt er mede door bepaald. Hoogbouw in de stad is niet op alle plaatsen een wenselijke ontwikkeling. Maar ook andersom kan hoogbouw op bepaalde plekken in de stad een verrijking voor de stad zijn. Het kan zowel de ruimtelijke structuur als de economische structuur van de stad verbeteren. Het is daarom wenselijk een visie op hoogbouwontwikkelingen te hebben.

De Hoogbouwvisie omvat een hoogbouwmodel, dat een zoneringsplan is en nadrukkelijk geen locatieonderzoek, waarin zones zijn aangegeven waar ontwikkeling van hoogbouw in de toekomst in principe mogelijk, gewenst of niet gewenst is. In dit model maakt het plangebied

Dorp deel uit van de stedelijke zone. In deze zone is hoogbouw in principe mogelijk. In het hoogbouwmodel worden tevens knooppunten en assen benoemd die zich lenen voor accentuering met hoogbouw.

Nota Duurzaam Bouwen

In de nota Duurzaam Bouwen zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd op het gebied van duurzaam bouwen, met betrekking tot woningbouw, woningrenovatie, utiliteitsbouw van gemeentelijke en niet gemeentelijke gebouwen en de grond-, weg- en waterbouw. Onder duurzaam bouwen wordt hierbij verstaan het gehele proces van belangen afwegen, maken van keuzes en treffen van maatregelen, gericht op een ontwikkeling waarbij de toegekende functies binnen een gebied met een zo gering mogelijke milieubelasting worden uitgevoerd. De uitvoering van de nota Duurzaam Bouwen zal geconcretiseerd worden in het bouwvergunningentraject.

Welstandsnota

In juni 2004 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. Hierin is aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Ook is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid.

Beleidskader Spelen (2005)

In het Beleidskader Spelen is voor Dorp een indicatieve opgave geformuleerd voor speelvoorzieningen. Deze opgave omvat zowel voorstellen voor het creëren van nieuwe speelplekjes alsmede voor het opwaarderen en/of komen vervallen van bestaande speelplekjes.

3. Bestaande situatie

3.1. Ruimtelijke analyse

3.1.1. Ontstaansgeschiedenis

Zoetermeer is ontstaan langs een aantal oude weteringen met hun veendijken. Oorspronkelijk bestond het dorp uit de kernen Zegwaard (de huidige Dorpsstraat) en Den Hoorn, die met elkaar verbonden waren door de Schinkelweg. Naar het zuiden liep een landweg die later Stationsstraat werd genoemd. Tot aan het begin van de vorige eeuw waren dit de enige straten binnen het dorp. Langs de Dorpsstraat, de Schinkelweg en Den Hoorn was een min of meer aaneengesloten lintbebouwing ontstaan, langs de Stationsstraat trof men alleen de molen aan en enkele boerderijen.

De vestiging van Nutricia in 1896 gaf aanleiding tot enige bouwactiviteiten, hoofdzakelijk langs de Stationsstraat. Het station, belangrijker geworden door de aan- en afvoer van goederen voor Nutricia, kreeg in 1907 een stationskoffiehuis en al spoedig volgden kleine blokjes arbeiderswoningen. In de jaren '20 werd de straat 'ontdekt' door de dorpsnotabelen en de gegoede middenstand, waarna tientallen huizen verrezen, veelal vrijstaand of twee-onder-een-kap. De Pelgrimskerk werd in 1932 gebouwd.

Voor een eerste stelselmatige uitbreiding van Zoetermeer werd al in 1936 een plan gemaakt, maar gebouwd werd er pas na de Tweede Wereldoorlog. De eerste uitbreidingen vulden met elkaar het gebied tussen de oude kernen en Nutricia in. Begonnen werd met de straten die naar oorlogshelden zijn vernoemd (zoals de Cornelis van Eerdenstraat en de Jan Hoornstraat). Begin jaren '50 werd de Oranjabuurt gebouwd. Het eerste echte park van Zoetermeer, het Wilhelminapark, werd in 1951 aangelegd. Eind jaren '50 volgde de Zeeheldenbuurt (De Ruyterstraat, Witte de Withstraat en omgeving), gevolgd door de Schrijversbuurt (P.C. Hooftstraat, Potgieterstraat en omgeving) en de Schildersbuurt (Van Goghstraat, Rembrandtstraat en omgeving).

Dat was de situatie tot aan het begin van de zestiger jaren, dus voordat Zoetermeer tot groeikern was aangewezen. Dit geheel wordt thans het Dorp genoemd, maar daarbij wordt wel onderscheid gemaakt tussen het gebied Dorpsstraat, waarvoor in 1997 een apart bestemmingsplan is vastgesteld, en de rest, namelijk het onderhavige bestemmingsplangebied, bestaande uit Den Hoorn, de Schinkelweg, de 1^e Stationsstraat en de eerste uitbreidingen.

Na de aanwijzing tot groeikern in 1962 werd er rondom Dorp volop gebouwd, maar in Dorp zelf veranderde niet veel meer. Hier ontwikkelde zich een stabiel woon- en werkmilieu, centraal gelegen in het nieuwe Zoetermeer, zoals dat in de volgende decennia vorm kreeg.

3.1.2. Stedenbouwkundige karakteristiek

In de beschrijving van de elementen waaruit Dorp bestaat en van hun onderlinge samenhang, wordt onderscheid gemaakt in dragers en de door de dragers ingesloten gebieden. De *drag*ers vormen de belangrijkste openbare ruimten. De door de dragers ingesloten *gebieden* bestaan uit woonbuurten, voorzieningen en parkgebieden.

3.1.2.1. Drag

De oudste dragers zijn de weteringen, in het verleden de (vaar)wegen van Zoetermeer, met daarlangs de veendijken. In het gebied Dorp zijn het de Delftsewallenwetering en de Zuidelijke Buurtvaart, met daarlangs de Schinkelweg, Den Hoorn en de Bleiswijkseweg en haaks daarop de Rokkeveenseweg. De (1^e) Stationsstraat behoort eveneens tot de oudste dragers. Recenter zijn de Molenstraat, de Oranjelaan / Karel Doormanlaan, de Dr. J.W. Paltelaan / Nassaulaan en de Piet Heinstraat / Schoolstraat.

Delftsewallenwetering

De Delftsewallenwetering met de hoge veendijken vormt een duidelijke begrenzing van het Dorp aan de westkant. Deze wetering ligt echter erg geïsoleerd en is slecht beleefbaar, terwijl er toch goede potenties zijn voor fraaie (uit)zichten op de Oude Kerk en de wijken Dorp en Driemanspolder. Dit komt door een gebrekkige ontsluiting in de vorm van (alleen) een slingerend voetpad en een graspad met geen of slechte aansluitingen op de omgeving, alsmede door de plaatselijke invulling van de veendijk met schooltuinen.

Den Hoom, Schinkelweg, Bleiswijkseweg en Rokkeveenseweg

Deze wegen zijn van oorsprong veendijken langs weteringen. Dijken en weteringen liggen hoog ten opzichte van de omgeving. Bij Den Hoom en de Schinkelweg is de oorspronkelijke toestand vrij goed bewaard gebleven, maar bij de Bleiswijkseweg en de Rokkeveenseweg is de situatie sterk veranderd.

- Den Hoom is een oude buurtschap op een kruispunt van deze veendijken. Het heeft van oorsprong steenachtige voorkanten (door het ontbreken van voortuinen) en groene achterkanten. Met de schaalvergroting van de hier aanwezige bedrijven is het groene karakter grotendeels verdwenen en is ook de kleinschaligheid van de bebouwingswand aangetast.
- De Schinkelweg verbond de buurtschappen Zegwaard (Dorpsstraat) en Den Hoom met elkaar. Rond 1900 ontstond aan de zuidzijde van de Zuidelijke Buurtvaart een op den duur gesloten bebouwingswand van kleine woonhuizen en kleinschalige bedrijfsgebouwen die voor een groot deel nog aanwezig zijn. De noordzijde van de wetering bleef onbebouwd. De bebouwing is verscheiden gebleven, zowel in functie als in verschijningsvorm. Het merendeel van de pandjes bestaat uit één laag met een kap (zowel langs- als dwarskappen) en heeft geen voortuin. De hoofdfunctie is wonen, maar daarnaast zijn er ook diverse winkels en bedrijven. Net als bij Den Hoom wordt het karakter op verschillende plekken aangetast door schaalvergroting van bedrijven.
- De Bleiswijkseweg was een oude veendijk, die bij de droogmaking van de Binnenwegsepolder is afgegraven. Relicten van de oude situatie zijn aan de noordkant nog aanwezig in de vorm van een sloot met bruggetjes naar de woningen. Aan de overzijde hebben ontwikkelingen van bedrijven geleid tot een schaalvergroting en verstening die een ruimtelijke aantasting vormden van de toegang tot en het zicht op het oude dorp van Zoetermeer. De recente ontwikkeling van aangepaste woningbouw ter plaatse van de voormalige Bouwhof heeft op dit punt enige verbetering gebracht.
- Ook de Rokkeveenseweg is als dijk bij de droogmaking vergraven. De bebouwing hierlangs dateert van rond 1900. Met de groei van Zoetermeer is van de oude weg weinig overgebleven. Wat resteert is oudere woonbebouwing met ruime voortuinen, die een wat landelijk beeld geven. Voor het overige is het karakter rommelig door grootschalige bedrijfs- en verkeersfuncties en het ontbreken van ruimtelijke continuïteit.

1^e Stationsstraat

Behoudens de molen en enkele oude boerderijen dateert de bebouwing uit de eerste jaren van de twintigste eeuw met in het begin arbeiderswoningen en later villa's. Door de demping, in de jaren '50 en '60, van de aan weerskanten gelegen sloten ontstond een straat met brede stoepen en grote voortuinen. De villa's op hun ruime kavels gaven de Stationsstraat een chic en groen karakter. Dit karakter is echter behoorlijk aangetast met de komst van verschillende kantoren en bedrijven, maar ook door diverse verkeerstechnische ingrepen. Knelpunten zijn onder meer het ontbreken van stedenbouwkundige continuïteit in het straatprofiel en van ruimtelijke ondersteuning ter plaatse van de kruisingen met de Dr. J.W. Paltelaan, de Gerard Doustraat, de Karel Doormanlaan en de Julianalaan. De omgeving van de molen vormt een bijzondere plek.

Molenstraat

De Molenstraat stamt uit 1929 en lijkt in delen te zijn ontwikkeld. Voor het eerst werd in de lager gelegen polder gebouwd. Karakteristiek voor de Molenstraat is het zicht op de molen. Het is een straat met voornamelijk woningen met twee lagen en een langskap.

Het oudste deel (naar de molen toe) heeft een steenachtig karakter met een smal straatprofiel zonder bomen en voortuinen. Het andere deel heeft een groen karakter door voortuinen en essenbomen aan beide kanten van de straat.

Oranjelaan en Karel Doormanlaan

De oorspronkelijk ontworpen doorgaande verbinding van de Rokkeveenseweg naar de Vlamingsstraat via de Meidoornlaan en de Julianalaan werd in 1956 meer naar het zuiden verlegd via de Karel Doormanlaan en de Oranjelaan. Deze straten hebben in de huidige situatie de functie van gebiedsontsluitingsweg. Door de ligging wordt deze route daarnaast gebruikt door doorgaand verkeer ten opzichte van de wijken Dorp en Driemanspolder.

De Karel Doormanlaan en de Oranjelaan zijn in delen bebouwd, deel voor deel tegelijk met de buurten die ter weerszijden ontwikkeld werden. Daardoor vertoont de bebouwing aan deze lanen grote afwisseling, maar ook een zekere rommeligheid. Het bindende element aan de Karel Doormanlaan is de monumentale beplanting met kastanjes, waardoor deze laan een bijzondere allure krijgt. Aan de Oranjelaan wordt een dergelijke monumentale beplanting gemist.

Piet Heinstraat en –plein en Schoolstraat

De Piet Heinstraat, het Piet Heinplein en de Schoolstraat ontstonden tegelijk met de ontwikkeling van de buurten ten noorden van de Karel Doormanlaan. Ze hebben een zekere stedenbouwkundige betekenis, omdat ze een centrale lijn binnen deze buurten vormen. De Piet Heinstraat en het Piet Heinplein vormen samen zelfs een pleinachtige ruimte waaraan een voorzieningenstrip ligt. Ook zijn deze straten van betekenis voor het verkeer. Ze hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg en fungeren als noordelijke ontsluitingsweg ten behoeve van Dorp.

Dr. J.W. Paltelaan en Nassaulaan

Ook de Dr. J.W. Paltelaan en de Nassaulaan zijn tegelijk met de aanliggende buurten ontwikkeld: de Nassaulaan als onderdeel van de Oranjebuurt, de Dr. J.W. Paltelaan als onderdeel van de Dichtersbuurt. Beide lanen hebben door de aanwezige laanbeplanting een groen karakter en veel allure. De Dr. J.W. Paltelaan heeft betekenis als ontsluitingsweg en zal naar verwachting in de toekomst nog aan betekenis winnen. De Nassaulaan, met in het verlengde daarvan de Delftsewallen, vormt de belangrijkste ontsluiting voor de auto van het winkelgebied aan de Dorpsstraat.

3.1.2.2. Gebieden

In 1936 is een uitbreidingsplan gemaakt voor het Dorp. Vanaf 1947 is met de aanleg hiervan begonnen en aan het begin van de zestiger jaren was het plan voltooid. Dat Dorp dateert van vóór de aanwijzing van Zoetermeer tot groeikern, bepaalt het karakter van dit stadsdeel. De achtereenvolgens ontwikkelde buurten hebben als gezamenlijk kenmerk hun kleinschaligheid. Zij dragen ieder voor zich de kenmerken van de tijd waarin ze gebouwd werden, hebben daardoor alle hun eigen karakter, maar vormen toch met elkaar een geheel. De combinatie van dit diverse wonen met de voorzieningenstrook aan de Dr. J.W. Paltelaan, het Burgemeester Vernèdesportpark, het Wilhelminapark en het Nutricia-terrein vormt een wonderlijke, maar ook karakteristieke stedenbouwkundige eenheid.

Woonbuurten

- De Oorlogsheldenbuurt met als voornaamste straten de Jan Hoonstraat en de Cornelis van Eerdenstraat vormen de eerste door een stedenbouwkundige (Schut) ontworpen woonbuurt van Zoetermeer. De buurt, tuindorpachtig met voornamelijk laagbouw, is gebouwd aan het eind van de jaren '40 en daarmee een voorbeeld van typisch na-oorlogse eenvormige woningbouw. Karakteristiek zijn de knikjes en subtiele verschillen in de straat, de bomen, de voortuintjes met de ligusterhagen als erfafscheiding en de volkstuinen op het binnenterrein.
- De Oranjobuurt dateert uit het begin van de jaren '50. Het is de eerste villabuurt van Zoetermeer. Dit deel van Dorp is ruim van opzet en consequent verkaveld met traditionele open bouwblokken rondom een driehoekig groen pleintje. Hoofdzakelijk bestaat de buurt uit rijen laagbouwoningen van meest twee tot vier huizen. Maar langs het Wilhelminapark staan individueel ontworpen vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Op de grens van de buurt in het zuidwesten treft men ook gestapelde woonbebouwing in twee en drie bouwlagen aan.
Thematisch en beeldbepalend zijn de onbebouwde ruimten tussen de afzonderlijke woonblokken, doordat de garages ver achter de voorgevel of zelfs geheel los van de woning achter in de tuin zijn gesitueerd. De diepe voortuinen met in het algemeen groene afschermingen bepalen het groene beeld van de buurt.
- De Zeeheldenbuurt is eveneens een buurt uit de jaren '50 met buurtvoorzieningen (aan het Piet Heinplein), laagbouwoningen en gestapelde woningen. De Karel Doormanlaan vormt de zuidelijke begrenzing.
De verkaveling bestaat uit half open bouwblokken met eengezins-rijenhuizen, parallel of enigszins schuin aan de Karel Doormanlaan en gestapelde woningen in drie en vijf lagen. Op de hoek van de Karel Doormanlaan en de Rokkeveenseweg staan deze gestapelde woningen in een L-vorm en markeren daarmee de entree van Dorp.
In het midden van de buurt is een plein, het Piet Heinplein. Hier liggen de buurtvoorzieningen, bestaande uit een kerk en enige winkels met daarboven woningen in drie lagen. Op het plein staan twee kiosken.
Openbaar groen treft men alleen aan in de vorm van een plantsoen met vijver bij de van Galenstraat en in groenstroken langs de Schoolstraat / Piet Heinstraat. Voor het overige wordt het groene karakter van de buurt vooral bepaald door straatbomen en door de bomen en hagen in de voor- en zijtuinen die plaatselijk flinke afmetingen hebben.
- De Schildersbuurt stamt uit de jaren '60. De buurt bestaat uit laagbouw en met name aan de rand van Dorp, gestapelde bouw.
Dit deel van Dorp bestaat uit drie open bouwblokken die op de Karel Doormanlaan georiënteerd zijn, afgezoomd door een strokenverkaveling met doorkijken naar de rand. De woningen zijn deels met kappen en deels plat afgedekt.
In het ontwerp voor deze buurt is rekening gehouden met de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt ten zuiden ervan. De Vermeerstraat was daarbij ooit bedoeld als onderdeel van de ontsluiting van die buurt. Maar deze straat heeft niet die stedenbouwkundige betekenis gekregen en is thans zelfs voor autoverkeer afgesneden van de Karel Doormanlaan en het Piet Heinplein, hetgeen een inconsequent stedenbouwkundig beeld oplevert.
Behoudens het groen en de waterpartij aan de Jan Steenlaan bezit de buurt geen openbaar groen. Maar de laagbouw heeft diepe voortuinen en brede zijtuinen met voor het merendeel nog de oude ligusterhagen.
- De Dichtersbuurt stamt eveneens uit de jaren '60 en bestaat uit laagbouw- en gestapelde woonbebouwing in verschillende verkavelingstypen. Aan de Oranjelaan is een klein centrum (een strook winkels met drie woonlagen daarboven).
Aan de zuidzijde van de buurt wordt het beeld bepaald door de dr. J.W. Paltelaan met z'n groene profiel waarin een drietal ten opzichte van elkaar versprongen blokken gestapelde woningen staan, met tussen elk blok een rij laagbouw-woningen.
Aan de westrand van de buurt staan riante twee-onder-één-kap-woningen aan een laan met een zeer breed profiel en een groen karakter. De in twee lagen gestapelde ouderenwoningen die tussen de Frederik Hendriklaan en de Oranjelaan in een L-vorm met de open zijde aan de Dr. J.W. Paltelaan staan, vormen een discontinuïteit in dit beeld.

Een concentratie van bedrijven in de Da Costastraat (voornamelijk garagebedrijven) leidt niet alleen tot een rommelig en negatief beeld, maar levert ook overlast op voor het wonen ter plaatse.

- Het Wilgenplein, een klein buurtje aan de Rokkeveenseweg, direct tegen het historische Den Hoorn aan, ontstond na de aanleg van de Binnenweg in de zestiger jaren. Zoals de Binnenweg een wezensvreemd verschijnsel is in de structuur van dorp, zo conflicteert ook de verkaveling van de vijftien woningen in dit gebiedje met de oorspronkelijke kavelrichtingen. Niettemin representeert dit deel van Dorp op kenmerkende wijze het bouwen in de zestiger jaren, reden waarom aan deze woningen de kwalificatie "karakteristiek gebouw" is gegeven.

Voorzieningenstrook Dr. J.W. Paltelaan / Nassaulaan

De strook tussen de Dr. J.W. Paltelaan / Nassaulaan en de Delftsewallenwetering wijkt in functie en vormgeving sterk af van zijn omgeving. In deze strook bevindt zich een aantal stedelijke voorzieningen. De strook heeft een groen, bijna parkachtig karakter met bebouwing die vrij in de ruimte staat.

De Willem de Zwijgerlaan doorsnijdt de strook. Alleen het gebied ten zuidwesten van deze laan valt binnen de grenzen van het onderhavige plangebied. Hier liggen enkele scholen en een zwembad, alles met maximaal drie bouwlagen. Karakteristiek is hier dat de bebouwing naar de weg toe steeds maximaal één bouwlaag heeft en met groen afstand houdt tot het voetpad van de weg.

De inrichting van het (vaak private) groen in deze strook is typisch jaren '60, sterk gecultiveerd met een strakke, functionele vormgeving en ruime gazons. Dit groen vormt een mooi geheel met het openbare groen langs de Dr. J.W. Paltelaan en de Nassaulaan en heeft een relatie met het groen van de Delftsewallenwetering.

Burgemeester Vernèdesportpark

Dit park uit de jaren '50 voorzag in de behoefte aan sport- en recreatievoorzieningen. Het ontwerp is functionalistisch van stijl conform de ontwerpopvattingen uit die periode en daarvan een typisch voorbeeld. De vormgeving is bepaald door de recreatieve functie, in dit geval strak en recht omdat het sportvoorzieningen betreft.

In de loop der tijd heeft het park echter verschillende veranderingen ondergaan. Enerzijds is er sprake van "verstening" in de vorm van bebouwing (vaak geen parkgebonden bebouwing) en aanleg van kunstgras- en halfverharde velden. Anderzijds heeft een "vernatuurlijking" plaatsgevonden door een deel van het park openbaar en landschappelijk in te richten. Het resultaat is een zowel ruimtelijk als functioneel sterk versnipperd parkgebied.

Met de aanleg van grote recreatiegebieden (Westerpark en Noord Aa) heeft dit Burgemeester Vernèdesportpark zijn oorspronkelijke betekenis grotendeels verloren.

3.2. Functionele analyse

Het plangebied Dorp kan statistisch gezien onderverdeeld worden in twee gebieden, te weten Dorp-west (Oranjestad en Dichtersbuurt) en Dorp-oost (Oorlogsheldenbuurt, Zeesheldenbuurt en Schildersbuurt). In het plangebied kunnen globaal de volgende ruimtevragefuncties worden onderscheiden: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, verkeer, natuur, water en cultuurhistorie. De huidige situatie van deze functies wordt onderstaand beknopt weergegeven.

3.2.1. Wonen

Het gebied Dorp vormt de eerste naoorlogse uitbreiding van Zoetermeer. In het uitbreidingsgebied werden vijf woonbuurten gerealiseerd: de Oorlogsheldenbuurt(I), de Zeeheldenbuurt (III) en de Schildersbuurt (IV) ten oosten van de Stationsstraat en aan de andere, westelijke kant de Oranjebuurt (II) en de Dichtersbuurt (V). De historische Stationsstraat markeert het verschil in het karakter van de buurten aan weerszijden. Het gebied ten oosten van de Stationsstraat is opgezet als eenvoudige woonwijk (I, III en IV), het deel ten westen en met name de Oranjebuurt (II), was 'in zekere mate' bedoeld als middenstandswijk.

De vijf afzonderlijke buurten sluiten wat sfeer en karakter betreft op elkaar aan. De typische sfeer van een jaren '50- en '60- uitbreidingswijk is goed bewaard gebleven. Er staan over het algemeen vrij bescheiden (voormalige) woningwetwoningen die in lange reeksen aan weerszijden van de straten zijn geschaard. De Oranjebuurt met meer vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen kent een duidelijk rijker bebouwingsbeeld.

- **Oorlogsheldenbuurt**
De Oorlogsheldenbuurt, gelegen tussen de Schinkelweg/Den Hoorn en de Molenstraat, werd als eerste gebouwd vanaf ongeveer 1948. De buurt kent een kleinschalige en gevarieerde opzet. In deze buurt is een groot aantal zogenoemde woningwetwoningen (arbeiderswoningen) gelegen, waaronder enkele duplexwoningen. Aan de John McCormickstraat staat een uit 1958 daterende galerijflat - de eerste in Zoetermeer -, bestaande uit drie bouwlagen met souterrain.
- **Zeeheldenbuurt en Schildersbuurt**
De Zeeheldenbuurt bezit een langgerekte vorm met een rechtlijnig stelsel van smalle straten tussen de De Ruyterstraat en de Karel Doormanlaan, waarin het Piet Heinplein met de buurtvoorzieningen het middelpunt vormt. De uitbreiding ten zuiden van de Molenstraat bestaat uit voormalige woningwetwoningen. De eerste huizen werden in 1956 door de gemeente gesticht ten behoeve van de aanwezige industrieën. Het waren premiewoningen, gebouwd met premie van het ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting.
In het midden van de wijk bevindt zich aan het Piet Heinplein jaren '60 bebouwing, die bestaat uit gestapelde bouw van vier lagen aan één van de lange zijden. De bebouwing aan de Karel Doormanlaan omvat drie blokken van vierlaags gestapelde bouw op een onderbouw en een aantal blokkeneengezinshuizen.
Aansluitend aan de Zeeheldenbuurt werd de Schildersbuurt gebouwd, ten zuiden van de Karel Doormanlaan.
- **Oranjebuurt en Dichtersbuurt**
De Oranjebuurt wordt gekenmerkt door een royale opzet waar in verhouding veel vrijstaande en twee-onder-een kap woningen staan. De eerste huizen in de Oranjebuurt werden vanaf 1951 gebouwd. Aan de Oranjelaan staat aan één zijde gestapelde bouw van twee en drie lagen met winkels eronder.
De Dichtersbuurt, met daarin de Vondelstraat met de kleine arbeiderswoningen uit 1913, werd gebouwd ten behoeve van de snelle groei van de gemeente. Langs de zuidelijke rand staan drie blokken van drie lagen op een onderbouw met berging, waartussen twee blokjes eengezinshuizen zijn gesitueerd. Gestapelde bouw staat ook aan de Vondelstraat, de Perkstraat, de Kloosstraat en de Frederik Hendriklaan waartussen zich groengebieden bevinden. Deze woonbebouwing is gerealiseerd na 1959.

Woningvoorraad

In het plangebied Dorp zijn 2.183 woningen aanwezig. Dit is bijna 5% van de totale Zoetermeerse woningvoorraad. De woningvoorraad in het plangebied vertoont sterke verschillen (zie tabel). In het oostelijke deel bevinden zich veel eengezinshuizen, relatief gezien zelfs meer dan het Zoetermeerse gemiddelde. Het westelijke deel blijft echter onder dit gemiddelde. Per saldo ligt het percentage eengezinshuizen in Dorp iets boven dat van

Zoetermeer als geheel.

Een opmerkelijk verschil ten opzichte van totaal Zoetermeer vertoont de verhouding tussen huur- en koopwoningen. Over de gehele linie treft men in Dorp veel meer koopwoningen aan dan elders in Zoetermeer. De woningvoorraad in Dorp is overigens redelijk divers samengesteld, met naar verhouding een behoorlijke hoeveelheid goedkope woningen.

Woningvoorraad plangebied Dorp (peildatum 1-1-2005)

	Dorp-west	Dorp-oost	Totaal plangebied	Zoetermeer
Aantal woningen	897	1.286	2.183	48.709
Aantal eengezinswoningen	396	938	1.334	28.444
Aantal meergezinswoningen	501	348	849	20.265
Aantal huurwoningen	202	548	750	24.822
Aantal koopwoningen	695	738	1.433	23.887
Percentage eengezinswoningen	44%	73%	61%	58%
Percentage meergezinswoningen	56%	27%	39%	42%
Percentage huurwoningen	23%	43%	34%	51%
Percentage koopwoningen	77%	57%	66%	49%
Gemiddelde woningbezetting	1,87	2,14	2,01	2,37

Bron: Gemeente Zoetermeer, Uitgerekend Zoetermeer – uitgave 2005 / O&S

Woningvoorraad naar getaxeerde waarde

Driekwart van de woningvoorraad in het plangebied heeft een getaxeerde waarde onder de 200.000 euro, tegenover gemiddeld 67% in Zoetermeer als geheel. Met name woningen met een waarde tussen de 100.000 en 150.000 euro zijn in het plangebied sterk vertegenwoordigd.

Woningvoorraad plangebied Dorp naar getaxeerde waarde (W.O.Z.),

peildatum 1-1-2003

Getaxeerde waarde in €, In procenten per 1-1-2003	Dorp-west	Dorp-oost	Totaal plangebied	Zoetermeer
< 100.000	4%	0%	2%	6%
100.000 – 150.000	48%	32%	39%	27%
150.000 – 200.000	22%	42%	34%	34%
200.000 – 250.000	12%	14%	13%	21%
250.000 – 300.000	6%	5%	5%	4%
> 300.000	8%	6%	7%	7%
Onbekend	0%	1%	1%	1%

Bron: Gemeente Zoetermeer, O&S, 2005

Bevolking

Op 1 januari 2005 waren er in het plangebied Dorp 4.386 personen woonachtig (1.728 in Dorp-west en 2.658 in Dorp-oost). Dit is bijna 4% van de Zoetermeerse bevolking. Onder hen zijn zowel in Dorp-west als Dorp-oost relatief veel 65-plussers (zie tabel). Het aandeel van deze bevolkingscategorie ligt ook beduidend hoger dan het Zoetermeerse gemiddelde.

Bevolkingsprofiel plangebied Dorp (peildatum 1-1-2005)

	Dorp-west	Dorp-oost	Totaal plangebied	Zoetermeer
Inwoners per 1 januari 2005	1.728	2.658	4.386	115.793
Percentage 0 - 14 jarigen	12%	14%	13%	19%
Percentage 65-plussers	26%	20%	22,6	11%
Gemiddelde leeftijd	44,3	41,9	42,8	37,4
Percentage alleenstaanden	47,7	31,0	29,3	20,7

Bron: Gemeente Zoetermeer, *Uitgerekend Zoetermeer – uitgave 2005 / O&S*

Het percentage jongeren tot en met 14 jaar ligt daarentegen in beide buurten lager dan het Zoetermeerse gemiddelde. Dit maakt dat de gemiddelde leeftijd in Dorp-west en Dorp-oost aanzienlijk hoger is dan in de rest van Zoetermeer.

Dorp wordt evenals vele andere buurten in Zoetermeer geconfronteerd met een structurele afname van de bevolking. De bevolkingsafname wordt met name veroorzaakt door een negatief geboorte/sterfte-saldo en een negatief migratiesaldo. In de bevolkingsprognose van 2005 is berekend dat het aantal inwoners van Dorp tussen 2005 en 2025 met circa 3% zal dalen. Deze bevolkingsafname zal vooral plaatsvinden in de leeftijdscategorieën onder de 60 jaar (afname met 17%), en ouder dan 80 (afname met 11%). Een toename valt daarentegen vooral te verwachten in de leeftijd van 60 tot 79 jaar (toename met 30%).

3.2.2. Bedrijvigheid en werkgelegenheid

In het plangebied Dorp zijn wonen en werken sterk met elkaar verweven. De aanwezige bedrijfsruimten in het plangebied vervullen vaak een belangrijke functie als 'broedplaats' voor nieuwe bedrijvigheid. In totaal zijn in het plangebied 193 bedrijven en aanbieders van voorzieningen gevestigd met in totaal 856 arbeidsplaatsen (zie tabel). Hiermee neemt het plangebied een bescheiden positie in ten aanzien van het totaal aantal vestigingen en arbeidsplaatsen in de stad. Zo is bijna 6% van het aantal vestigingen in de stad en 2% van het aantal arbeidsplaatsen in de stad gesitueerd in het plangebied. De aanwezige (zakelijke) dienstverlening en voorzieningen zijn, met een aandeel van ruim 58%, veruit de grootste werkgevers in het plangebied.

Aantal bedrijven en voorzieningen en aantal werkzamen

personen (peildatum 1-1-2005)Branche	Aantal bedrijven	Aantal arbeidsplaatsen
Zakelijke dienstverlening	59	231
Overige dienstverlening	14	42
Horeca	8	38
Detailhandel	31	82

Groothandel	13	48
Autohandel en –reparatie	10	76
Industrie en bouwnijverheid	20	48
Overige bedrijvigheid	7	24
Voorzieningen	31	267
Totaal	193	856

Bron: Gemeente Zoetermeer, O&S, 2005

Het plangebied Dorp blijkt een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zakelijke dienstverlening. De belangrijkste werkgevers zijn de banken met als grootste de hoofdvestiging van de regionale Rabobank Zoetermeer-Benthuisen. De meeste zakelijke diensten worden verleend aan de Oranjelaan en de 1^e Stationsstraat.

De detailhandel kent een clustering aan de Oranjelaan en het Piet Heinplein (beide winkelclusters) en aan Den Hoom. De overige detailhandel is verspreid over het plangebied aanwezig.

Het aantal horecavestigingen in het plangebied is beperkt. Het gaat om twee restaurants aan de 1^e Stationsstraat en verspreid over de wijk, 2 cafetaria's/lunchrooms en 4 cateringbedrijven. Het zwembad 'De Driesprong' en het Bridgehome hebben een eigen horecagelegenheid. Ook de sportverenigingen in het Burgemeester Vernèdesportpark beschikken over een eigen horeca-accommodatie.

De bedrijven en voorzieningen die tot overige categorieën behoren zijn verspreid over de wijk aanwezig. Een groot aantal daarvan past uitstekend in de schaal en het milieu van het plangebied.

3.2.3. Voorzieningen

Dat Dorp de oudste uitbreiding van Zoetermeer is en dat delen van het plangebied zelfs tot de oudste delen van Zoetermeer behoren, leidt ertoe dat deze wijk een relatief groot aantal voorzieningen bezit die gedeeltelijk ook een bovenwijks karakter hebben.

Deze voorzieningen zijn divers en over de wijk verspreid.

Onderwijsvoorzieningen treft men aan in de voorzieningenstrook tussen de Dr. J.W. Paltelaan en de Delftsewallenwetering. Hier bevinden zich twee basisscholen, een school voor algemeen voortgezet onderwijs (Stedelijk College Zoetermeer) en een school voor praktijkonderwijs (Het Atrium).

Van de vier in het plangebied aanwezige peuterspeelzalen/kinderdagverblijven en voorzieningen voor buitenschoolse opvang bevinden zich er twee in de voorzieningenstrook aan de Dr. J.W. Paltelaan. Een derde bevindt zich aan de Trompstraat en een vierde aan de Schoolstraat.

In het plangebied is één *sociaal-culturele instelling* gevestigd, namelijk het buurthuis 'Kom op' aan de 1^e Stationsstraat.

In de categorie *gezondheidszorg* treft men in het plangebied twee huisartsenpraktijken, drie tandheelkundige praktijken, een paramedische praktijk en een apotheek aan.

De *sport- en recreatieve voorzieningen* zijn voornamelijk gevestigd in het Burgemeester Vernèdesportpark. Hier bevinden zich een tennisvereniging, een korfbalvereniging, een midgetgolfclub, een Jeu de Boulesvereniging, een schietvereniging en een bridgecentrum (het 'Bridgehome'). Aan de Dr. J.W. Paltelaan is de "Driesprong" gevestigd: een zwem- en recreatiebad annex saunacentrum. Verder bevinden zich binnen het plangebied twee gymnastieklokalen, namelijk een in de voorzieningenstrook langs de Dr. J.W. Paltelaan en

een aan de Schoolstraat.

Tot de recreatieve voorzieningen is de kynologenclub in het Burgemeester Vernèdesportpark te rekenen.

In het plangebied bevinden zich diverse *kerken en andere gebouwen voor religieuze doeleinden*. Het betreft locaties aan de 1^e Stationsstraat, het Piet Heinplein, de Irenelaan, de Julianalaan, de Nassaulaan en de Dr. J.W. Paltelaan, waarvan sommige door meerdere religieuze organisaties worden gebruikt.

In het Beleidskader Spelen (2005) is voor Dorp een indicatieve opgave geformuleerd met betrekking tot *speelvoorzieningen*. Deze opgave omvat zowel voorstellen voor het creëren van nieuwe speelplekken alsmede voor het opwaarderen en/of komen vervallen van bestaande speelplekken. De opgave voor het Dorp betekent een verschuiving binnen en een uitbreiding van het aantal voorzieningen. Verhoudingsgewijs zijn er te veel plekjes voor peuters en kleuters en te weinig voor oudere kinderen. De uitvoering van de opgave geschiedt op termijn in samenspraak met bewoners (waaronder kinderen).

Ten behoeve van de jongeren is er geen opgave geformuleerd, het aantal voorzieningen is toereikend. In het Venedepark is een, vorig jaar gerenoveerd, stedelijk skatepark gesitueerd.

3.2.4. Verkeer en vervoer

Autoverkeer

De wegen voor autoverkeer zijn in het kader van duurzaam veilig ingedeeld in functiecategorieën: drukke gebiedsontsluitingswegen, stille gebiedsontsluitingswegen en erttoegangswegen (Evaluatie Duurzaam Veilig december 2001).

Door de wijk Dorp lopen lopen twee drukke gebiedsontsluitingsroutes:

- de route Oranjelaan / Karel Doormanlaan / Rokkeveenseweg (7.500 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag) / Binnenweg (9.000 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag), bron: verkeersmodel 2007;
- de route Juliana van Stolberglaan / Dr. J.W. Paltelaan (10.500 motorvoertuigen per etmaal,) / 1^e Stationsstraat tussen de A12 en de Dr. J.W. Paltelaan (13.500 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag), bron: verkeersmodel 2007.

Daarnaast lopen door de wijk twee stille gebiedsontsluitingsroutes:

De route Schoolstraat / Piet Heinstraat (3.000 motorvoertuigen per etmaal);

de route Dr. J.W. Paltelaan (tussen de Juliana van Stolberglaan en de Oranjelaan)/ Nassaulaan (7.000 motorvoertuigen per etmaal,).

Deze routes verbinden Dorp met de omliggende wijken Driemanspolder, Palenstein en Centrum en met het hoofdwegenstelsel dat deze wijken omsluit. Dorp is dus voor het autoverkeer uitstekend bereikbaar.

De overige wegen hebben de functie van erttoegangsweg. De volgende wegen hebben daarnaast nog een andere functie:

- Het gedeelte van de 1^e Stationsstraat ten zuiden van de Karel Doormanlaan heeft naast de functie van erttoegangsweg een functie voor de bereikbaarheid van bedrijven (o.a. Nutricia);
- De Nassaulaan is buiten erttoegangsweg ook onderdeel van de busroute van en naar Rokkeveen.

Langzaam verkeer

Het Fietsplan van Zoetermeer (februari 1998) bevat een aantal fietsnetten. Op regionaal

schaalniveau is dat het Regionaal fietsnetwerk. In Dorp maken het fietspad langs de A12, de Rokkeveenseweg en het zuidelijke deel van de 1^e Stationsstraat (vanaf de Dr. J.W. Paltelaan, onder de Rijksweg en het spoor door) deel uit van het regionale fietsnetwerk.

Binnen Zoetermeer wordt onderscheid gemaakt in het hoofdnetwerk, het verbindend netwerk en recreatieve fietsroutes. De netwerken worden in hoofdzaak bepaald door de aanwezigheid van attractiepunten die een functie hebben op stads- of op wijkniveau, of een recreatieve functie hebben. Binnen het plangebied Dorp of in de omgeving zijn de Dorpsstraat, het Burgemeester Vernèdesportpark (met aangrenzend het recreatiebad De Driesprong), Nutricia, Station Zoetermeer Oost, en - verder naar het oosten - de bedrijventerreinen Rokkehage en Hoornhage attractiepunten op stadsniveau. Op wijkniveau zijn dat de Randstadrailhaltes Delftsewallen en Dorp, de scholen en de buurtwinkelcentra.

De 1^e Stationsstraat en het "oude lint" Schinkelweg / Bleiswijkseweg maken deel uit van het hoofdnetwerk.

Het verbindende netwerk verdeelt het fietsverkeer verder de wijk in. Onderdelen van het verbindende netwerk zijn de routes via de Willem de Zwijgerlaan / Oranjelaan / Karel Doormanlaan, via de Juliana van Stolberglaan / Dr. J.W. Paltelaan en via de Piet Heinstraat / Schoolstraat en de Julianalaan / Meidoornlaan / Jan Hoonstraat / Binnenweg. De routes Dorpsstraat / Schinkelweg / Bleiswijkseweg en de nog aan te leggen route langs de Delftsewallenwetering zijn onderdeel van het stedelijke en regionale recreatieve fietsnetwerk.

De route over de 1^e Stationsstraat wordt het meest gebruikt. Op een werkdag maken tussen 08.00 en 09.00 uur tussen 600 en 800 fietsers gebruik van deze route. De route via de Dr. J.W. Paltelaan wordt eveneens zeer druk befietst, zodat bij de fietstunnel onder de A12, waar beide fietsroutes op elkaar aansluiten, een zeer hoge intensiteit van het fietsverkeer wordt aangetroffen (meer dan 800 fietsers in het ochtendspitsuur). Van de overige tracés wordt vooral de Willem de Zwijgerlaan / Oranjelaan / Karel Doormanlaan veel gebruikt.

Knelpunten

De oversteekbaarheid van de route Oranjelaan / Karel Doormanlaan wordt als een knelpunt ervaren.

Langs enkele hoofd fietsroutes zijn bedrijven gevestigd die veel vrachtverkeer aantrekken, dit conflicteert met deze functie.

In het fietsnetwerk ontbreekt nog de in het Fietsplan opgenomen route langs de Delftsewallenwetering.

Openbaar vervoer

De wijk Dorp is goed door het openbare vervoer ontsloten, zowel per spoor als per bus. Men treft hier de volgende voorzieningen aan:

- Spoorlijn Den Haag - Utrecht
Zoetermeer heeft twee stations aan de spoorlijn Den Haag – Utrecht. Uitgaande van een invloedsgebied van 1000 meter bestrijkt het station Zoetermeer-Oost vrijwel de gehele wijk Dorp. Op dit station stoppen stoptreinen. Met het wegvallen van de sneltrein op station Zoetermeer, is de frequentie van de stoptreinen verhoogd: 4 maal per uur op werkdagen overdag.
- Randstadrail
Randstadrail verbindt Zoetermeer met Den Haag en heeft daarnaast een lokale functie binnen Zoetermeer. In de wijk Dorp liggen twee haltes van Randstadrail: Dorp en Delftsewallen. Doordat beide haltes zijn gesitueerd aan de buitenrand van Dorp, ligt een maar deel van deze wijk binnen het invloedsgebied.
- Busvervoer
De bus ontsluit de wijk Dorp met twee lokale en een interlokale buslijn. De twee lokale

buslijnen rijden vanaf Centrum-West naar Rokkeveen en Lansinghage. De interlokale buslijn verbindt Centrum-West met Rotterdam Centraal station. Daarnaast rijden er nog twee lokale en vier interlokale buslijnen langs de randen van de wijk. De gehele wijk valt binnen het invloedsgebied van de stads- en streekbussen.

Verkeersveiligheid

Voor de beoordeling van de verkeersveiligheid zijn de ongevallencijfers over de periode 2005 tot en met 2007 geanalyseerd. In de wijk komen geen 'black spots' voor. 'Black spots' zijn locaties met meer dan 6 letselongevallen in 3 jaar. De locatie Juliana van Stolberglaan/ Dr. J.W. Paltelaan is met 3 letselongevallen in 3 jaar de locatie met de meeste letselongevallen. Deze verkeerssituatie is in 2006 gewijzigd: de fietsstroken op de rotonde zijn vervangen door vrijliggende fietspaden rond de rotonde, en aan de noordzijde van de Dr. J.W. Paltelaan is een in twee richtingen te berijden vrijliggend fietspad aangelegd. Hierdoor zijn de oversteekbewegingen op dit deel van de Dr. J.W. Paltelaan sterk afgenomen.

Veel van de klachten betreffen de oversteekbaarheid, de verkeersonveiligheid, het te hard rijden en geluidshinder. Dit geldt met name voor de Oranjelaan, de Karel Doormanlaan, de Binnenweg en de Dr. J.W. Paltelaan. Op het gedeelte van de Dr. J.W. Paltelaan tussen de Juliana van Stolberglaan en de Willem de Zwijgerlaan liggen al enige jaren snelheidsremmende voorzieningen. Op de Karel Doormanlaan zijn deze in 2005 aangebracht. De woonstraten zijn in het kader van Duurzaam Veilig als 30 km-gebieden ingericht.

Parkeren

De parkeervoorzieningen bij eengezinswoningen bestaan veelal uit parkeren op de rijbaan en op het eigen terrein. In een aantal woonstraten is, in verband met de beperkte rijbaanbreedte, aan één zijde van de rijbaan een parkeerverbod ingesteld.

Uit nachtelijke parkeertellingen (2002) blijkt dat in de meeste straten aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Enkele straten hebben een grotere parkeerbehoefte dan het aantal aanwezige parkeerplaatsen.

3.2.5. Groen en natuur

De randen van het plangebied, namelijk de Delftsewallenwetering, het Wilhelminapark, de Schinkelweg en Den Hoom langs de Zuidelijke Buurtvaart, de Rokkeveenseweg en de A12-zone met het Burgemeester Vernèdesportpark, herbergen een heel scala aan natuurpotenties dat plaatselijk heeft geresulteerd in een hoge actuele natuurwaarde. Vooral het talud van de waterkering langs de Delftsewallenwetering naar de stadspolder wordt gekenmerkt door een gradiëntrijke situatie. Het lage polderwater (NAP - 5.70m) en het hoge water in de Delftsewallenwetering (NAP - 1.69m) kennen door het verschil in kwelinvloed verschillende natuurpotenties.

Binnen Dorp is de oude bebouwingsstructuur zeer gevarieerd. Hier en daar treft men interessante erfbeplantingen aan met een aantal karakteristieke oude (dikke) bomen. De woningbouw uit de jaren '60 kent een traditionele groenopzet waarvan de hagen en laanboombeplantingen het meest karakteristiek zijn. De kastanjes aan de Karel Doormanlaan en de essen aan de Molenstraat zijn hiervan goede voorbeelden.

3.2.6. Water

Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de Delftsewallenwetering, de Zuidelijke Buurtvaart en de Schinkelvaart. Deze weteringen zijn onderdeel van de Zoetermeerse tussenboezem (NAP - 1.69 m.). De kades aan de plangebiedzijde vormen de administratieve grens tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het hooggelegen water ligt in het beheersgebied van Rijnland. De kade wordt aangeduid met de functie van gemeenelandse landscheiding. Het beheer en onderhoud van deze landscheiding berust bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard met uitzondering van het gedeelte langs het Wilhelminapark. Het onderhoud daarvan berust bij de gemeente Zoetermeer. De Delftsewallenwetering, de Zuidelijke Buurtvaart en de Schinkelvaart zijn belangrijke elementen van het Zoetermeerse watersysteem, omdat ze schoon water uit de Zoetermeerseplas aanvoeren naar de wijken en hiermee de waterkwaliteit in Dorp gunstig beïnvloeden. De weteringen hebben ook een hoge belevings- en gebruikswaarde, doordat ze hoger liggen dan de omgeving en een lange lineaire structuur vormen.

Het waterpeil in de waterpartij in het Wilhelminapark is NAP - 4.76 m. en is hoger dan het water in de rest van de wijk (N.A.P. - 5.70). De waterpartij in het Wilheminapark staat via duikers in verbinding met de overige waterpartijen in het Dorp. Het water in Dorp wordt door het inlaten van water uit de tussenboezem (= de weteringen) in beweging gehouden. Dit heeft een gunstig effect op de waterkwaliteit.

Het overtollige water uit de wijk wordt afgevoerd naar de poldertocht in het zuiden van het plangebied (NAP - 5.70 m.). Via de poldertocht stroomt het water naar de Plas van Poot, die een groot waterbergend vermogen heeft. Het water in Dorp dat op polderniveau (NAP - 4.76 m. tot NAP - 5.70 m.) ligt is onderdeel van het watersysteem van de Binnenwegse Polder. Het overtollige water uit de Binnenwegse Polder wordt uitgeslagen op de Rotte, die het richting de Noordzee afvoert. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder in de Binnenwegse Polder.

In Dorp zelf is weinig oppervlaktewater aanwezig. In het gehele peilgebied is er echter ruim voldoende waterberging aanwezig. In de berging, die nodig is, wordt namelijk voorzien door de Plas van Poot. Behoud van deze functie van de Plas van Poot is essentieel voor het goed functioneren van het watersysteem in Dorp. De watergangen, die zorgen voor verbinding met de Plas van Poot, zijn zeer belangrijk voor het afvoeren van overtollig water naar de Plas van Poot. Daarnaast heeft Dorp een drooglegging van 1,90 meter. Dat wil zeggen dat het water in de waterpartijen 1,90 meter kan stijgen. Dit is een belangrijk kenmerk van het watersysteem in de wijk Dorp. Bij ontwikkelingen in het Dorp wordt een minimale drooglegging van 1,90 meter gewaarborgd, mits de plaatselijke grondwaterstand en de aansluitingen op de omgeving dat toelaten.

De Schinkelweg en de 1^e Stationsstraat zijn met hun bebouwing op restveen (bovenland) gelegen. De rest van de wijk ligt in een ontveende polder waarvan de zavelige bodem qua samenstelling van plaats tot plaats kan verschillen. De Delftsewallenwetering ligt op de zijdan wel achtergrens van twee ontginningsblokken. De hieraan gelegen waterkering is steeds opgehoogd in verband met de maaiveldval. Hier is geen bovenland gespaard gebleven, omdat er geen bebouwing langs de vaart lag. De wetering heeft een functie gehad als vaarwegverkeer.

Dorp heeft overwegend een gescheiden rioolstelsel. Een gescheiden rioolstelsel wil zeggen dat het regenwater van verharde oppervlakken via het schoonwaterriool afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt via het vuilwaterriool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). In Dorp is momenteel circa 85% tot 90% van de openbare verharding aangesloten op het schoonwaterriool. Echter ongeveer 90% van de woningen biedt het water nog gemengd aan, doordat de regenwaterafvoer van dak en particuliere verharding is gekoppeld aan de huisriolering van het huishoudelijk afvalwater. Hierdoor wordt regenwater, dat op de daken en andere particuliere verharding valt, afgevoerd

via het vuilwaterriool.

Op het water en waterkeringen is de keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van toepassing. In deze keur is een vergunningstelsel opgenomen waarmee de waterstaatkundige aspecten van het water en de waterkeringen worden gewaarborgd. Bij ontwikkelingen op gronden waar een keur van toepassing is wordt in overleg met de waterbeheerders gestreefd naar coördinatie tussen vergunningverlening en beheersaspecten.

3.2.7. Cultuur en archeologie

Op grond van hun individuele kwaliteiten is een aantal panden aangewezen als monument: 2 rijksmonumenten en 8 gemeentelijke monumenten. Daarnaast is in het kader van de inventarisatie van cultuurhistorische waardevolle gebouwen in Zoetermeer een aantal panden in het plangebied aangemerkt als 'karakteristiek'. Dat wil zeggen dat zij beeldbepalend zijn, en derhalve bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. De gebouwen vormen een kenmerkend onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De monumenten en de karakteristieke gebouwen vormen gezamenlijk een beeldbepalend element binnen de waardevolle monumentale structuur van het gebied.

Rijksmonumenten

- Eerste Stationsstraat 37: Korenmolen De Hoop uit 1897.
Beschermd vanwege de historische en cultuurhistorische waarde als fraai bouwwerk en de enige korenmolen in Zoetermeer en vanwege het grote belang voor het historische dorpsbeeld;
- Eerste Stationsstraat 84: Herenhuis 'Nabij' uit 1854.
Beschermd vanwege de eenvoudig doch harmonische architectuur met neo-classicistische kenmerken en vanwege de cultuurhistorische waarde als woonhuis van een vroegere boerderij.

Gemeentelijke monumenten

- Eerste Stationsstraat 86: Gereformeerde Kerk (de Pelgrimskerk) uit 1932.
Beschermd vanwege de architectuurhistorische waarde als voorbeeld van de Delftse School met trekken van de Amsterdamse School en vanwege de beeldbepalende situering (van belang voor het historische dorpsbeeld) op de hoek van de Eerste Stationsstraat en de Karel Doormanlaan.
- Eerste Stationsstraat 88: Pastorie uit 1932
Beschermd vanwege de architectuurhistorische waarde als gaaf voorbeeld van de Delftse School en vanwege de architectonische en cultuurhistorische verbondenheid met de Pelgrimskerk.
- Den Hoom 4/4a: Voormalige boerderij en smederij uit 1858/ca. 1900
Beschermd vanwege de cultuurhistorische waarde als oudste overgebleven bedrijfsgebouw in de voormalige buurtschap Den Hoom, vanwege de situering tussen de straat en de Buurvaart in oorspronkelijke setting en vanwege de architectuurhistorische waarde van de boerderij met karakteristieke ingezwenkte voorgevel en markante smederij die van belang zijn voor het historische dorpsbeeld.
- 1^e Stationsstraat 49/51: dubbel woonhuis uit 1914.
Beschermswaardig als één van de beste voorbeelden van overgangsarchitectuur in Zoetermeer. Door de royale maat en de vrije ligging is het tevens een gezichtsbepalend en een waardevol onderdeel van de historische straatwand (ensemblewaarde).
- 1^e Stationsstraat 69: woonhuis uit 1932.
Beschermswaardig als goed voorbeeld van het type woning voor notabelen dat in het interbellum aan de Stationsstraat werd gebouwd. Het heeft architectuurhistorische waarde vanwege de gaaf bewaarde kenmerken van interbellumarchitectuur en vanwege zijn plaats in het oeuvre van architect Jan Dekker. Het is door zijn markante uiterlijk een

beeldbepalend onderdeel van de historische straatwand van de Stationsstraat en heeft daardoor ensemblewaarde.

- 1^e Stationsstraat 106: woonhuis uit 1925.
Beschermswaardig vanwege de architectuurstijl die karakteristiek is voor het interbellum en vanwege de gaaf bewaarde en zeer zorgvuldig vormgegeven detaillering. Mede vanwege de opvallende symmetrie is het een markant onderdeel van de historische straatwand en heeft daardoor ensemblewaarde.
- Julianalaan 1; Woonhuis uit 1958.
Beschermswaardig vanwege de grote architectuurhistorische waarde als één van de beste voorbeelden van het modernisme uit de jaren '50 in Zoetermeer en het enige ontwerp van Jan Rietveld in deze stad. Door de prominente ligging op de hoek van twee straten en door de opvallende architectuur die goed past in de bebouwingstypologie van de Julianalaan is het woonhuis sterk bepalend voor de uitstraling en hoge kwaliteit van dit stukje Zoetermeer.
- Julianalaan 3: kerk uit 1955.
Beschermswaardig vanwege de architectuurhistorische waarde als gaaf bewaard voorbeeld van de traditionele Delftse School. De kerk bepaalt tevens in belangrijke mate het bebouwingsbeeld uit de periode van de wederopbouw aan de Julianalaan en omgeving.

Karakteristieke panden

- 1^e Stationsstraat 50: woonhuis uit 1932.
Het woonhuis bepaalt in belangrijke mate het beeld in dit deel van de Eerste Stationsstraat door het opvallend steile rode pannendak, een kenmerk van de Delftse School waarvan dit huis een goed voorbeeld is. Medebepalend is de garage achter het huis die in dezelfde stijl is gebouwd.
- 1^e Stationsstraat 61: woonhuis uit 1910.
Het woonhuis is van belang door de prominente situering op de hoek van de Eerste Stationsstraat en de Oranjelaan en door de rijke detaillering van de beide straatgevels in de stijl van de overgangsarchitectuur die tot uitdrukking komt in een decoratief gebruik van baksteen, de vensterindeling en het sierlijke smeedwerk in de voordeur.
- 1^e Stationsstraat 65: woonhuis uit 1928.
Dit woonhuis is van belang als goed voorbeeld van het type woning voor notabelen dat in het interbellum aan de Stationsstraat werd gebouwd en dat bepalend is voor de chique uitstraling van deze straat. Het valt op door de evenwichtige vormgeving en de zorgvuldige en gaaf bewaarde detaillering.
- 1^e Stationsstraat 87: woonhuis uit 1929.
Bijzonder en opvallend aan dit woonhuis is het afwisselende gebruik van een witte bepleistering en in het zicht gelaten baksteen in de gevels. Daardoor bepaalt het (samen met het identiek ontworpen woonhuis op nummer 102) in belangrijke mate het beeld in dit deel van de 1^e Stationsstraat.
- 1^e Stationsstraat 97: voormalige bakkerij uit 1938.
Het pand bezit de kenmerkende uitstraling van een winkel-woonhuis door de pui-indeling van de voorgevel en valt daardoor op in een straat met voornamelijk woonhuizen. Het heeft tevens een karakteristiek uiterlijk door de degelijke en robuuste wijze van bouwen die typerend is voor de jaren '30.
- 1^e Stationsstraat 102: woonhuis uit 1928.
Bijzonder en opvallend aan dit woonhuis is het afwisselende gebruik van een witte bepleistering en in het zicht gelaten baksteen in de gevels. Daardoor bepaalt het (samen met het identiek ontworpen woonhuis op nummer 87) in belangrijke mate het beeld in dit deel van de 1^e Stationsstraat.
- 1^e Stationsstraat 103: voormalige bakkerij uit 1924.
De kenmerkende uitstraling van een winkel-woonhuis, de ligging op de hoek met de Vondelstraat en de markante gedrukte mansardekap met prominente daklijst maken dat deze voormalige bakkerij een belangrijke stempel drukt op het historische straatbeeld en opvalt in een straat met voornamelijk woonhuizen.

- 1^e Stationsstraat 131 t/m 145: woonhuizen uit 1912.
Door hun lengte, hun symmetrische gevelindeling met telkens twee woningen gespiegeld en de geveldecoraties vormen deze acht woningen als reeks een totaalbeeld dat van belang is voor het historische straatbeeld. Tevens zijn zij een belangrijke schakel in de overgang van de 1^e Stationsstraat als straat met voornamelijk arbeiderswoningen naar een straat voor notabelen in de jaren '20 en '30.
- 1^e Stationsstraat 140/142: dubbel woonhuis uit 1932.
Het dubbelwoonhuis is opvallend door de hoge kap, waarvan het onderste deel zeer steil afloopt, een kenmerk van de in Zoetermeer zeldzame Amsterdamse School stijl. Ook de wit afstekende lijsten met een geschulpt randje langs dakkapellen, gootlijsten, erkers en luifels dragen sterk bij aan de markante uitstraling van deze woningen.
- 1^e Stationsstraat 147 t/m 153: woonhuizen uit 1910.
De reeks woningen zijn een typerend en goed bewaard voorbeeld van de eenvoudige behuizingen voor arbeiders. Zij vallen op door hun zorgvuldig gedetailleerde voorgevels met sierlijke baksteenmotieven en de opgetrokken topgevel in het midden van de reeks. Tevens zijn zij een belangrijke schakel in de overgang van de 1^e Stationsstraat als straat met voornamelijk arbeiderswoningen naar een straat voor notabelen in de jaren twintig en dertig.
- 1^e Stationsstraat 173 t/m 181: woonhuizen uit 1927.
De reeks woningen vormen een laat voorbeeld van bescheiden arbeiderswoningen in de 1^e Stationsstraat die inmiddels als straat voor notabelen van karakter is veranderd. Met hun rondboogportieken en markante doorlopende mansardekap zijn zij van belang voor het historische straatbeeld.
- Irenelaan 23: kerk uit 1956.
Dit bescheiden kerkgebouw is niettemin van belang voor het beeld van de Oranjebuurt door zijn situering aan een driehoekig pleintje en door zijn monumentaal vormgegeven gevelfront, bestaande uit twee hoge pilasters en een kroonlijst met peervormige vazen.
- Irenelaan/Bernardstraat: voormalige telefooncentrale uit 1955.
De voormalige telefooncentrale is in een bij de jaren '50 passende Delftse School stijl uitgevoerd en is daardoor van belang voor de instandhouding van het dorpsbeeld. Tevens is het van belang door de beeldbepalende ligging op de hoek van de Irenelaan en de Bernardstraat.
- Piet Heinplein 13: kerk
Het Kompas uit 1955/1956. De kerk is beeldbepalend door zijn situering op de hoek van het Piet Heinplein en de doorgaande route Karel Doormanlaan, door zijn silhouet van twee zadeldaken met open toren en de ingangen met een opvallende diagonale verdeling.
- Schinkelweg 29: woonhuis uit 1910.
De woning is van belang door de beeldbepalende situering aan het begin van de bebouwingsreeks aan dit deel van de Schinkelweg. Het valt op door een dubbele topgevel, een afwisselend gebruik van rode en gele baksteen dat kenmerkend is voor de overgangsarchitectuur en een later aangebouwde serre (1921) in bijpassende stijl.
- Schinkelweg 63/65: dubbel woonhuis uit 1904.
Dit dubbelwoonhuis is van belang voor het historische beeld van de Schinkelweg met name vanwege het rijk uitgevoerde en gedetailleerde middendeel van de voorgevel. De geveltop hiervan bezit een monumentale afsluiting met een opengewerkte balustrade, gekleurde steentjes en taps toelopende sierblokken.
- Schinkelweg 73: voormalig graanpakhuis uit 1895.
Als herinnering aan de kleinschalige bedrijvigheid die dit gebied van oudsher kenmerkte, vormt dit voormalige pakhuis een onmisbaar onderdeel van het historische straatbeeld van de Schinkelweg. Het markante gebouw valt op door zijn horizontale banden over de gevel die kenmerkend zijn voor de neo-renaissance en zijn ruitvormige gevelsteen net boven de hijsbalk

Archeologisch belangrijke vindplaatsen

- Schinkelweg: opgeworpen dijklichaam van vóór 1449.

De aanleg van de dijk houdt verband met de agrarische ontwikkeling en de uitbreiding van het voormalige dorp Zegwaard.

- Den Hoom: dijklichaam van Den Hoom,
Bevat ten zuiden van de Schinkelvaart bebouwingsresten van het buurtschap Den Hoom uit de periode 1400 of ouder tot nu.
- Delftsewallen: opgeworpen dijklichaam uit de dertiende eeuw.
Bevat specifieke locaties bebouwingresten en is als zodanig zeer belangrijk voor de ontstaansgeschiedenis van de beide voormalige dorpen Zoetermeer en Zegwaard.

Historische infrastructuur

- Delftsewallenwetering
De Delftsewallenwetering maakte samen met de Leidsewallenwetering deel uit van een doorgaande vaarroute tussen Leiden en Delft. Deze voormalige vaarweg dateert naar alle waarschijnlijkheid uit de dertiende eeuw. Door de turfafgavingen rondom is het water in de loop der eeuwen hoger komen te liggen dan de omgeving. Omstreeks 1800 werd de vaarweg nauwelijks meer gebruikt en met de komst van de spoorlijn in 1868 was de waterverbinding definitief verbroken. Ter hoogte van de Dorpsstraat werd een deel van de wetering gedempt.
- Den Hoom
Den Hoom is een voormalig buurtschap, ook wel De Horre genoemd, dat op de kruising van de Schinkel-, Zegwaardse-, Rokkeveense- en Bleiswijkseweg ligt. Hoom betekent tevens hoek of bocht. Het werd bewoond door ambachtslieden. Den Hoom verloor zijn geïsoleerde ligging in de eerste helft van de twintigste eeuw omdat ook de Schinkelweg in die tijd bebouwd werd.
- Schinkelweg
De naam verwijst naar schinkel, een dwarsdijk. De Schinkeldijk vormde in de middeleeuwen de enige verbinding tussen Rokkeveen, Zegwaard, Den Hoom en de Dorpsstraat. De dijk deed tevens dienst als waterkering tussen Rijnland en Schieland. De oudste vermelding van de Schinkelweg dateert uit 1449. Pas na 1900 ontstond de eerste bebouwing langs deze weg.
- Rokkeveenseweg
De huidige Rokkeveenseweg was de basis voor de ontginning van Rokkeveen. Rokkeveen werd in 1295 vermeld onder de naam Ruckenvene. Het gebied vormde toen een zelfstandige ontginning. Later werd Rokkeveen aan het dorp Zegwaard toegevoegd.
- Stationsstraat
Deze straat was van oorsprong waarschijnlijk een kerkenpad. In de middeleeuwen was de naam van de straat waarschijnlijk Kapellelaan, genoemd naar de kapel die tot 1610 aan het eind van de laan stond. Maar in 1502 heette de straat al Molenweg, naar de korenmolen die vanaf de veertiende eeuw aan de straat stond. Toen er ook een Molenstraat ontstond, werd de Molenweg in 1929 omgedoopt in Stationsstraat. Tot aan de eeuwwisseling (twintigste eeuw) was de straat nog maar weinig bebouwd, maar in de jaren '20 en '30 werd de straat ook door notabelen ontdekt.
- Molenstraat
Deze in 1929 aangelegde straat was de eerste officiële uitbreiding van het dorp Zegwaard. Aanvankelijk heette de straat Willem van Reeuwijkstraat, naar de eigenaar van het land waarop de straat was aangelegd. Maar men sprak ook van de straat bij de molen en zo werd de naam Molenstraat een feit.
- Vondelstraat
In 1913 ontstond een zijstraatje van de Stationsstraat (toen nog Molenweg), toen de bouwer van tien huisjes aldaar de grond voor de huisje verhardde. Daarmee kreeg hij van de gemeente toestemming voor een uitweg naar de Stationsstraat. Aanvankelijk heette het zijstraatje Kruiskade. Pas in de jaren '50 kreeg het een naam die bij de toen gebouwde Dichters- en Schrijversbuurt paste: Vondelstraat.

Bijzondere kwaliteiten

- de zorgvuldig ingepaste historische straten met hun individueel bebouwingsbeeld;
- de stedenbouwkundige inrichting van het Wilgenplein, in combinatie met de functionele vormgeving van de woningen;
- de schuine verkaveling van de woonblokjes in de Van Goghstraat;
- de verkaveling en bebouwing aan de J.W. Paltelaan als afsluiting van de Dichtersbuurt;
- de ritmiek van de lange rijen geschakelde tweelaags woningen met langskap;
- de flat aan de John McCormickstraat, typologisch interessant als eerste galerijflat in Zoetermeer;
- het Wilhelminapark als gaaf voorbeeld van een park in Engelse landschapsstijl en vanwege de bijzondere functie van herdenkingspark,
- de ligusterhagen als beeldbepalende groenelementen.

4. Beschrijving plan

4.1. Inleiding

De waardering van Dorp berust in hoge mate op het beeld en de sfeer van de naoorlogse buurten, gevat in een historisch kader, de oude linten. Met andere woorden de wijk Dorp staat bekend om zijn vriendelijke dorps karakter.

Enerzijds vormen de buurten een architectonisch-stedenbouwkundige eenheid, doordat Dorp in een betrekkelijk korte tijdsspanne vlak na de Tweede Wereldoorlog tot stand kwam. Anderzijds is er toch een tamelijk grote variatie, doordat de verschillende buurten ieder hun eigen karakter hebben. De combinatie van de oude linten met de kleinschalige woonbuurten maken het Dorp een aantrekkelijk geheel.

De bescherming van het bestaande beeld is dan ook een eerste opgave bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Hiernaast hebben ontwikkelingen plaatsgevonden die een verzwakking van datzelfde dorpsse vriendelijke karakter tot gevolg hebben. Het gaat hier met name om de vestiging van garagebedrijven. Deze garagebedrijven zijn ooit op het achtererf begonnen en passen door schaalvergroting niet meer binnen het kleinschalige karakter van het Dorp. Het bestemmingsplan voorziet via wijzigingsbevoegdheden in de mogelijkheid tot herontwikkeling van dergelijke locaties. In paragraaf 4.4 wordt verder op deze herontwikkelingslocaties ingegaan.

Gelet op het bovenstaande is de doelstelling voor het plangebied tweeledig. Enerzijds is het bestemmingsplan gericht op het behoud en bescherming van het unieke karakter van het dorp. Dit wordt nagestreefd door het stratenpatroon, de verkavelingsstructuur en de situeringskenmerken (de aard en schaal van de bebouwing en aanwezige beplanting) zoveel mogelijk te behouden. In dit opzicht heeft het plan een conserverend karakter.

Anderzijds wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur gestreefd naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door vervangende nieuwbouw, een verbetering van het voorzieningenniveau en het laten verdwijnen van milieuhinderlijke bedrijven. In dit opzicht is het plan gericht op ontwikkeling en voorziet het plan in de nodige flexibiliteit door middel van ruime bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast wordt via flankerend beleid, met name verkeersbeleid, getracht de leefbaarheid van het gebied te behouden en te verbeteren.

4.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Visie Dorp 1999

De stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan vinden in hun grondslag voor een belangrijk deel in de 'Visie Dorp (juli 1999)'. Doel van deze ruimtelijke visie was het richting geven aan de discussie over de mogelijkheden op de (middel)lange termijn ter verbetering van de stedenbouwkundige en verkeersstructuur van de wijk Dorp. Daartoe zijn ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en -richtingen verkend. Voorts is rekening gehouden met de opgave uit het streekplan Zuid-Holland West om de wijk Dorp te transformeren naar een milieu geschikt voor ouderen en naar een gewilde vestigingslocatie voor gevestigde bedrijven.

Het stedenbouwkundig kader komt in hoofdlijnen op het volgende neer:

- De woonbuurten
Het huidige karakter van de woonbuurten is kleinschalig en dient behouden te blijven. Naast de kleinschalige bebouwing en de relatief smalle straten spelen de bestaande beplanting van bomen en hagen en het groene karakter van de voortuinen een belangrijke rol in de kleinschaligheid van de woonbuurten. Voorts wordt er naar om gestreefd om ouderen de mogelijkheid te bieden om in hun vertrouwde leefomgeving te kunnen blijven wonen door geschikte woonlocaties voor ouderen te realiseren. Aan de Paltelaan zullen 45 seniorenappartementen worden gerealiseerd (als onderdeel van een appartementencomplex van 63 woningen) en in de van Galenstraat 27

seniorenappartementen.

- De oude linten
De historische structuren van het Dorp zijn waardevol door onder andere de oude bebouwing op deze wegen. Het karakter van de oude linten is aangetast door schaalvergroting die heeft plaatsgevonden bij o.a. de garagebedrijven.
Voor de gebieden Schinkelweg, 1^e Stationsstraaten Den Hoorn is herstel van de oude linten het uitgangspunt. Wat betreft 1^e Stationsstraat, Schinkelweg (en omgeving) leidt dit tot het mogelijk maken van herontwikkeling van diverse locaties waar het karakter van de oude linten in geding is. Daarbij dient te worden gestreefd naar omzetting van bestaande activiteiten met een te grootschalig karakter in nieuwe functies die qua maat, schaal en functie beter passen binnen het schaalniveau van Dorp. Hierbij moet men denken van omzetting van garagebedrijven naar woningen. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Tenslotte is voorzien in ruimere bestemmingsomschrijvingen voor de gevestigde bedrijven.
- Oranjelaan / Karel Doormanlaan
De Oranjelaan / Karel Doormanlaan is een weg met veel bedrijvigheid in de vorm van winkels, voorzieningen als ook kleine bedrijven en kantoren. Deze functie blijft bepalend voor de toekomst.
- Voorzieningenstrook aan de Paltelaan
In deze strook is sprake van zowel wijk- als stedelijke voorzieningen in een parkachtige omgeving. Bij deze voorzieningen kunnen in de toekomst ook woningen gebouwd worden. Het parkachtige karakter moet behouden blijven.
- Parallelweg langs de A12
In de Visie Dorp is de mogelijkheid geopperd van een parallelweg langs de A12 met een daarbijbehorend programma in het Vernedepark. Deze parallelbaan langs de A12 zou een vermindering van de verkeersbelasting op de Karel Doormanlaan tot gevolg hebben. In de Nota Mobiliteit (2005) is de wens te kennen gegeven studie te verrichten naar de vergroting van de capaciteit en flexibiliteit van de hoofdstructuur van het wegennet in Zoetermeer, waarbij voor Dorp vermindering van de verkeersbelasting op de Karel Doormanlaan een belangrijk aandachtspunt is. Het Vernedepark ligt in het plangebied. Er is voor gekozen om de huidige functie van het park te handhaven.

4.3. Functietoedeling

4.3.1. Wonen

Bij de bewoners van het Dorp bestaat veel waardering voor hun woonmilieu. Het bestaande beeld wordt als karakteristiek ervaren en met de woonomgeving is men over het algemeen tevreden. Anderzijds is het een feit dat de woningen uit die tijd vaak niet meer in alle opzichten aan de huidige huisvestingswensen voldoen. Vaak zijn de sanitaire voorzieningen onvoldoende en zijn de woningen niet ruim bemeten naar de huidige maatstaven voor een zich ontwikkelend gezin. Dat geeft dan aanleiding tot verzoeken om de woning te kunnen aanpassen en enigszins te kunnen uitbreiden.

In het bestemmingsplan wordt getracht om met behoud van de karakteristieke leefomgeving zoveel mogelijk aan deze wensen tegemoet te komen. De bescherming van de karakteristieke woonomgeving zoals zich dat aandient vanuit de openbare ruimte, aan de voorzijde van de woning, wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd. Aan de achterzijde van de woning worden de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vergroot.

4.3.2. Bedrijvigheid en werkgelegenheid

De bestemmingen ten behoeve van bedrijvigheid worden in het algemeen gevolgd. Er zijn geen grote verschillen tussen nieuwe en bestaande functies.

De broedplaatsfunctie blijft een belangrijke plaats innemen in het bestemmingsplan. Dit is tot uiting gekomen door een grotere mate van flexibiliteit in te bouwen in de bestemmingen die te maken hebben met de broedplaatsfunctie. Het voorgaande is niet van toepassing op de in het plan aangewezen (her) ontwikkellocaties. Deze locaties komen in paragraaf 4.4 aan de orde.

De meeste herontwikkelingslocaties (zie paragraaf 4.4) bestaan uit bestemmingen die te maken hebben met garagebedrijven. Bij herontwikkeling van deze locaties komen hiervoor in het algemeen woningen terug. Herontwikkeling van deze locaties heeft derhalve gevolgen voor de werkgelegenheid in de bedrijfstak garages in het Dorp.

4.3.3. Voorzieningen

Wat betreft de bestemming van de overige gebouwen en publieke ruimten in het plangebied geldt in het algemeen dat daarbij de huidige functie of het huidige gebruik wordt gevolgd. Grote verschillen tussen de nieuwe bestemmingen en de bestaande functies en situaties zullen zich dus vrijwel niet voordoen. Wel is gestreefd naar een grotere flexibiliteit, zodat wijzigingen in het gebruik, mits binnen gestelde kaders, nietodeloos worden gehinderd.

4.3.4. Verkeer en vervoer

De functionele analyse op het gebied van verkeer en vervoer leidde ertoe dat er in het Dorp een aantal maatregelen moesten worden getroffen om de knelpunten in de verkeersstructuur van Dorp op te lossen. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de analyses en conclusies die voortkomen uit de Visie Dorp en de Nota Mobiliteit Zoetermeer. Een aantal maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

Verkeerskundige conclusies uit de Visie Dorp

De Visie Dorp betreft in de eerste plaats een ruimtelijke visie. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt gesteld dat voor de Oranjelaan / Karel Doormanlaan de huidige functie bepalend dient te zijn voor de toekomst: een weg op stadsniveau.

De oude linten dienen als zodanig herkenbaar bewaard te blijven dan wel hersteld te worden: Den Hoorn als oude buurtschap, de Schinkeldijk als historische verbinding tussen Den Hoorn en het oude Zegwaard, de 1^e Stationsstraat als statige laan.

Inmiddels zijn op de Karel Doormanlaan snelheidsremmende maatregelen en een oversteekplaats gerealiseerd om de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid voor langzaam verkeer te verbeteren. De Schinkelweg/Den Hoorn is eenrichtingsverkeer geworden en opnieuw ingericht.

Nota Mobiliteit Zoetermeer (2005)

In de Nota Mobiliteit Zoetermeer is uitwerking gegeven aan de visie die onder meer in het kader van het Masterplan 2025 is opgesteld. Een belangrijk onderdeel hiervan is het uitbreiden van de Zoetermeerse hoofdwegenstructuur in de vorm van een ladderstructuur. Dit komt tot uitdrukking in de aanleg van nieuwe infrastructuur. Inmiddels is de N469 gereed, en in 2010 is de Verlengde Australiëweg aangelegd en de Hoefweg (N209) en de aansluiting Bleiswijk (op de A12) gereconstrueerd.

Bestemmingsplan Dorpsstraat (1998)

Voor de infrastructuur van de wijk Dorp is de invloed van het aanpalende bestemmingsplan Dorpsstraat (1998) van belang. Hierin wordt voor de Delftsewallen en de Leidsewallen een lagere verkeersfunctie voorzien dan de huidige functie: voetgangersgebied, met daaraan ondergeschikt verkeersdoeleinden, -met daarbij behorende parkeerplaatsen en buslijnen. In de toelichting van dit bestemmingsplan staat dat deze route ter hoogte van de Dorpsstraat

wordt 'doorgeknijpt'.

Een eventuele knip in de Delftsewallen zal voor een toename van het verkeer in de wijk Dorp zorgen. In het kader van de besluitvorming over het al dan niet realiseren van de knip wordt onderzocht wat de effecten op andere wegen zijn, en welke maatregelen genomen kunnen worden om de negatieve effecten te beperken.

4.3.5. Groen en natuur

Het Stadsnatuurplan gaat uit van het behoud en waar mogelijk de versterking van de aanwezige natuurwaarden. Natuur die verloren gaat dient te worden gecompenseerd. Waar compensatie niet mogelijk is, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden (zoals het aanbrengen van vegetatiedaken, gevelbegroeiingen, nestgelegenheid en dergelijke).

De visie die in het Stadsnatuurplan is neergelegd gaat uit van het "inkleuren", enerzijds van de stedelijke hoofdstructuur en anderzijds van de wijk, samen met de belanghebbende bewoners en bedrijven.

Hoofdstructuur

Gezien vanuit het Stadsnatuurplan bestaat de hoofdstructuur van Dorp uit:

- de Delftsewallenwetering waarbij het streefbeeld 'natuur van natte ruigte' sfeerbepalend is;
- de A12-zone waar het hoofdstreefbeeld 'natuur van ruigte en struweel' bepalend is, pleksgewijs aangewuld met de streefbeelden 'natuur van hooi- en weiland' en 'natuur van natte ruigte';
- het Burgemeester Vernèdesportpark waarop het streefbeeld 'natuur van parkbos' van toepassing is. Dit is het streefbeeld dat het beste recreatieve en natuurdoelstellingen integreert;
- de zone Zuidelijke Buurtvaart - Schinkelweg waar het streefbeeld 'natuur van het water' aanmerkelijk versterkt dient te worden.

De lijn Oranjelaan / Karel Doormanlaan staat bovendien in het Stadsnatuurplan aangegeven als belangrijke verbindingssader met kansen voor (droge) natuur in deze wijk. Potentieel is naast de reeds genoemde oude structuurelementen vooral de nog verder te ontwikkelen A12-zone interessant voor natuurontwikkeling. Voorts dienen de oude structuren van oude erfbeplantingen in stand te worden gehouden in verband met het voorkomen van stinzenplanten, bijzondere broedvogels en vleermuizen. Tenslotte dienen de mogelijkheden langs de Delftsewallenwetering te worden benut om het 'natte-ruigte-karakter' van deze oude ontginningssas beter tot z'n recht te laten komen;

Flora

Op deze locaties komen de algemeen in stedelijke gebieden voorkomende soorten voor. Beschermde soorten, die oorspronkelijk in tuinen zijn aangeplant en van daaruit zijn verwilderd genieten geen wettelijke bescherming. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden in het kader van de geplande werkzaamheden.

Fauna

De op de locaties aangetroffen beschermde soorten als gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander, konijn, egel en bosmuis komen algemeen voor in stedelijke gebieden. Voor deze dieren hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd, wel geldt de zorgplicht (artikel 2 Flora- en faunawet) die stelt dat zorgvuldig dient te worden omgesprongen met alle in het wild voorkomende planten en dieren. In de praktijk betekent dit dat de werkzaamheden in en nabij (tuin)vijvers zoveel mogelijk plaatsvinden buiten de voortplantingsperiode van amfibieën en dat

vijvers worden leeggevist alvorens deze gedempt worden.

Het verstoren van broedende vogels is verboden. Dit betekent dat gedurende de broedtijd niet gesloopt mag worden tenzij is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn of verstoord worden. Met name gaat het om het broeden van de gierzwaluw en huismus in bijvoorbeeld dakgoten en onder dakpannen. In de winter voorafgaand aan de sloop dienen bomen en struiken verwijderd te worden om te voorkomen dat hier vogels gaan broeden.

Tijdens het onderzoek in de zomer van 2005 zijn in de de Ruyterstraat e.o. 4 vleermuissoorten aangetroffen. BIJLAGE 6. Alleen de gewone dwergvleermuis komt zowel op deze als op de andere twee locaties, Paltelaan en Irenelaan vrij algemeen voor. Er zijn paarverblijven, indicaties voor de aanwezigheid van winterverblijven en een mogelijk kraamverblijf aan de Irenelaan 10 vastgesteld. Hiervoor moet op basis van artikel 11 van de Flora- en faunawet een ontheffing worden aangevraagd omdat het hier vaste rust- of verblijfplaatsen van een strikt beschermde soort betreft.

De gewone dwergvleermuis is een in Nederland algemeen voorkomende en opportunistische soort die zich vrij gemakkelijk kan aanpassen aan veranderingen in de leefomgeving. Het is van belang te doen wat redelijkerwijs kan worden verlangd om slachtoffers tijdens het slopen te voorkomen (mitigeren) en te compenseren voor de verloren verblijfplaatsen om ook in de toekomst voldoende verzekerd te zijn van een ruim aanbod van verblijfplaatsen.

4.3.6. Water

Het bestemmingsplan Dorp is een conserverend plan waarbij wordt uitgegaan van behoud van de kwaliteiten van het Dorp. Het dorpse karakter dat onder andere wordt gevormd door de bebouwing, de bomen en de hagen is hierbij uitgangspunt. Structuren zoals patronen van straten blijven hetzelfde. De herontwikkelingslocaties in het Dorp zijn dan ook relatief klein.

Dit betekent echter niet dat het niet mogelijk is om te werken aan de doelstellingen van het Waterplan Zoetermeer. Zowel op het gebied van waterkwaliteit als waterkwantiteit worden in het Dorp de doelstellingen van het Waterplan nagestreefd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven dat de delen van Dorp, waar nog een gemengd stelsel aanwezig is, worden omgebouwd naar een gescheiden rioolstelsel. In Dorp worden daartoe de komende jaren reconstructies van de riolering uitgevoerd. Bij nieuwbouw of herbouw wordt het huishoudelijk afvalwater gescheiden van regenwater, waardoor ook nieuwe verharde oppervlakken worden afgekoppeld. Hierbij wordt rekening gehouden met het landelijk beleid en het beleid van de waterkwaliteitsbeheerder.

Geconstateerd kan worden dat er voor het realiseren van extra waterberging in het gebied Dorp niet heel veel mogelijkheden zijn. Een aandachtspunt is het, waar mogelijk, verbeteren van de watergangen in het Dorp, die het water afvoeren naar de Plas van Poot.

De herontwikkelingslocaties binnen Dorp hebben geen omvang om daarin ook nog substantieel water te kunnen realiseren. Wel kan ook bij de herontwikkelingen in Dorp de volgorde: eerst vasthouden, bergen en dan pas afvoeren worden aangehouden. In dat kader kan de toepassing van vegetatiedaken worden gestimuleerd.

In het bestemmingsplan Dorp kan in de bestemming Groen (op wijkniveau of stadsniveau) en Verkeer ook water worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is daarmee de mogelijkheid opgenomen extra oppervlaktewater grenzend aan bestaand water te realiseren. Ook biedt het de mogelijkheid natuurvriendelijke oevers te realiseren.

4.3.7. Cultuurhistorie en archeologie

De rijksmonumenten worden beschermd door artikel 11 van de Monumentenwet 1988. De gemeentelijke monumenten en archeologische monumenten worden beschermd door artikel 9 respectievelijk artikel 28 van de Monumentenverordening Zoetermeer 2001. Daarnaast is in het kader van de inventarisatie van cultuurhistorische waardevolle gebouwen in Zoetermeer een aantal panden in het plangebied aangemerkt als 'karakteristiek'. Dat wil zeggen dat zij beeldbepalend zijn en derhalve bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. De karakteristieke panden worden beschermd door een in de planvoorschriften opgenomen aanlegvergunningstelsel.

De molen zal extra bescherming krijgen in de vorm van een molenbeschermingszone. Binnen deze zone worden, in verband met de vrije windvang, nadere beperkingen gesteld ten aanzien van de hoogte van bebouwing en beplanting.

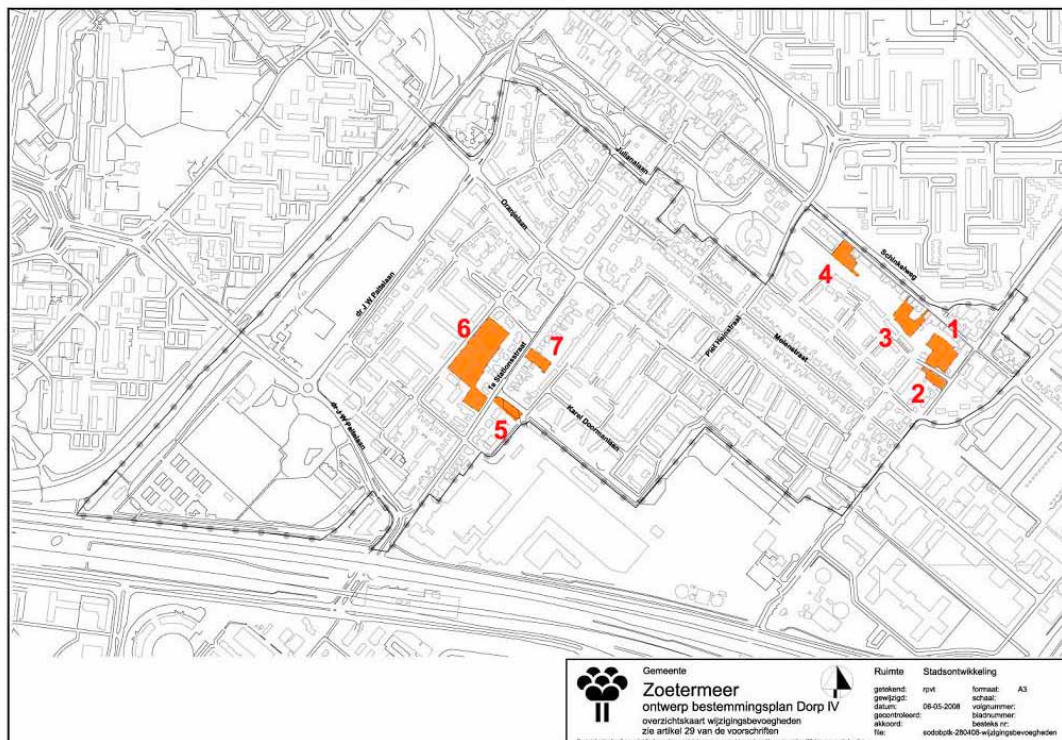
4.4. (Her)ontwikkelingslocaties

In Dorp vinden ontwikkelingen plaats die een verandering van de bestemming en het gebruik van de grond tot gevolg hebben. Een aantal van deze herontwikkelingen heeft inmiddels plaatsgevonden zoals de bouw van de Lindenhof aan de Bleiswijksewegen en het nieuwe buurtcentrum van Kom Op en Laten staan op de hoek van de 1^e Stationsstraat en de Karel Doormanlaan.

Voorts zijn potentiële herontwikkelingslocaties aangewezen voor gebieden waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die gelet op de aard en schaal niet meer in de wijk passen. Hierbij wordt o.a. gedacht aan de garagebedrijven aan de 1^e Stationsstraat, de Schinkelweg en Den Hoorn. Voor deze gebieden zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee binnen de randvoorwaarden van het plan de bestemming en het gebruik van de locaties kan worden gewijzigd in functies passend bij het kleinschalige karakter van het Dorp. Voor deze potentiële locaties geldt in beginsel dat de herontwikkeling wordt geëntameerd op particulier initiatief.

Hieronder wordt een beschrijving gegeven van alle herontwikkelingslocaties. De diverse locaties liggen verspreid over het gehele plangebied, maar kunnen wel enigszins naar ligging gerubriceerd worden. Bij de locatie wordt beschreven of dit een reeds gerealiseerde ontwikkeling, een geplande herontwikkeling of een gewenste ontwikkeling door middel van een wijzigingsbevoegdheid is.

Bijgaande kaart geeft een overzicht van de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen.



Locatie Zeeheldenbuurt, Dichtersbuurt en Oranjobuurt (Vestia)

Op een aantal locaties binnen het Dorp is door de woningbouwstichting Vestia geconstateerd dat de woningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Om dreigende en hier en daar reeds ingetreden achteruitgang van de woonomstandigheden op die locaties te weren en te stuiten, heeft Vestia te kennen gegeven te willen vernieuwen. De gemeente heeft in een Nota van Uitgangspunten¹ aangegeven onder welke voorwaarden en op welke manier zij bereid is hieraan medewerking te verlenen. Hieronder volgen in hoofdlijnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan de vernieuwing ten grondslag liggen.

- **Zeeheldenbuurt**

Het voor vernieuwing in aanmerking komende gedeelte van de Zeeheldenbuurt locatie betreft 141 laagbouwoningen, waarvan 111 in de vorm van twee lagen met kap en 30 met lessenaarsdak.

Het groene karakter dient zoveel mogelijk behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. De bebouwing bestaat uit twee lagen met kap. Uitzondering op het uitgangspunt dat in het betreffende gebied dient te worden uitgegaan van bebouwing van twee lagen met kap vormt het blok aan de Van Galenstraat. De bijzondere stedenbouwkundige positie van dit blok rechtvaardigt bebouwing van drie lagen met een kap. Het blok is namelijk ruim gesitueerd (ligt aan vijver met plantsoen), ligt achter bebouwing met vier lagen (winkels met woningen aan de Piet Heinplein) en grenst direct aan een doorgaande weg (Karel Doormanlaan).

Voor de woningen aan de Karel Doormanlaan geldt dat de huidige schuine positionering en het lessenaarsdak als kenmerkende elementen dienen terug te keren in het bouwplan. Wat betreft de woningen in de van Brakelstraat is het de bedoeling dat lessenaarsdaken niet meer terugkeren. Voor deze woningen geldt dat ze dienen aan te sluiten bij de vernieuwing van de woningen in de Kortenaerstraat, Banckertstraat, Van Speyckstraat, Witte Withstraat en De Ruyterstraat.

- Dr. J.W. Paltelaan / Emmastraat

De in twee haken geplaatste senioren-huurwoningen in twee lagen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. De twee gestapelde L-vormige gebouwen komen in aanmerking voor vernieuwing. Aan de zijde van de Paltelaan is een gebouw van vier lagen mogelijk gelet op het brede profiel van de Paltelaan en de kruising met de Paltelaan en de Oranjelaan. Aan de zijde van de Emmastraat en de Frederik Hendriklaan is vanwege de aanwezige laagbouw een gebouw met drie lagen het maximum. In het parkeren wordt voorzien door o.a. een halfverdiepte parkeergarage.

Vestia voorziet volledig in het aantal volgens de Parkeernota 2005 benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. In deze normering is rekening gehouden met bezoekersparkeren. Deze parkeerplaatsen zijn echter niet openbaar toegankelijk, maar wel bereikbaar voor bezoekers van de woningen. Hiervoor moeten technische voorzieningen worden getroffen. Volgens de Beleidsnota Parkeren 2005 moet bij niet-openbare parkeerplaatsen een compensatie plaats vinden in het openbaar gebied van 0,4 parkeerplaats per woning. In dit geval is er echter sprake van een bijzondere omstandigheid omdat het bezoekersparkeren in de garage plaats vindt, en de parkeerplaatsen in de garage niet worden toegewezen aan een bepaalde woning. Verder zal per saldo een verbetering optreden ten opzichte van de huidige 38 appartementen, omdat van deze appartementen het bewoners- en bezoekersparkeren in het openbaar gebied plaats vindt, terwijl dat in de nieuwe situatie niet het geval is. Compensatie met extra parkeerplaatsen is derhalve overbodig.

- Woningen aan de Irenelaan

Hier worden door Vestia vier woningen vervangen door drie woningen. In overeenstemming met de woningen in de buurt zal de nieuwbouw bestaan uit twee lagen met een kap met voortuin en groene afscherming.

Locaties Den Hoorn en aan de Schinkelweg e.o.

- Gerealiseerde bouwlocatie hoek Bleiswijkseweg / Binnenweg (Lindenhof)

Na de brand en de verplaatsing van de Bouwhof naar het bedrijventerrein Zoeterhage kwam de locatie vrij voor woningbouw. Het voor deze plek ontwikkelde bouwplan Lindenhof is met toepassing van art. 19 WRO gerealiseerd. Het betreft een blok van 9 rijenwoningen en drie blokken met in totaal 9 patiowoningen, allen gelegen rond een centrale binnenplaats. Aan de Bleiswijkseweg en de Binnenweg zijn in totaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd aan de Zegwaartseweg. Het plan Lindenhof heeft bijgedragen in de aanlegkosten van deze parkeerplaatsen.

Op de Bleiswijkseweg is eenrichtingverkeer ingesteld van west naar oost.

- Gerealiseerde bouwlocatie Jan Hoomstraat

Aan de noordzijde van de Jan Hoomstraat, tussen de John McCormickstraat en de Rokkeveenseweg, bevond zich een open ruimte waarin, gelet op de stedenbouwkundige 'korrel' in de omgeving, een vrijstaande woning past. De gemeente heeft daarom gehoor gegeven aan de wens van de eigenaar van dit perceel om een deel daarvan af te mogen splitsen en hier een nieuwe woning te bouwen. Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

- Herontwikkelingslocatie hoek Rokkeveenseweg / Cornelis van Eerdenstraat-noordzijde

De tot voor kort hier bestaande constructiewerkplaats, lang geleden ontstaan uit de werkplaats van de in Den Hoorn gevestigde smid, is inmiddels naar een bedrijventerrein verplaatst. De schaal en het aanzien van de bedrijfsgebouwen is echter zodanig dat deze niet meer passen in de bestaande omgeving. Hetzelfde geldt voor de daarachter gelegen bedrijfspanden.

Op de plaats van de voormalige constructiewerkplaats kunnen rijtjeswoningen worden gerealiseerd. De hiervoor benodigde parkeerplaatsen kunnen ten noorden van het kruispunt met de Rokkeveenseweg worden gemaakt.

Op de plaats van de daarachter gelegen bedrijfspanden streeft de gemeente ook naar woningbouw.

Ten behoeve van deze bouwlocatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is een kleinschalige invulling met in hoofdzaak woningbouw mogelijk.

- Herontwikkelingslocatie hoek Rokkeveenseweg / Cornelis van Eerdenstraat-zuidzijde

In samenhang met de mogelijke ontwikkelingen aan de noordzijde zou de showroom aan de zuidzijde van de Cornelis van Eerdenstraat betrokken kunnen worden in een herontwikkeling. Een mogelijkheid is de bouw van vier twee-onder-een-kap-woningen en de aanleg van acht parkeerplaatsen. Maar er is ook een andersoortige kleinschalige invulling met in hoofdzaak woningbouw mogelijk.

Ten behoeve van deze bouwlocatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- Herontwikkelingslocaties Schinkelweg

De eerder op twee plaatsen aan de Schinkelweg (29 en 75) gevestigde auto-occasionhandel is qua maat en schaal te groot voor de omgeving. Het bedrijf heeft hier meer dan zijn maximum omvang bereikt, maar heeft in feite nog veel groeipotenties. Het is daarom wenselijk dat het bedrijf een andere locatie heeft die past bij de potentie en schaal van het bedrijf. Op beide locaties zijn wijzigingsbevoegdheden gelegd zodat herontwikkeling mogelijk is als de occasionhandel vertrekt. De bestemming van de grond op beide locaties zal dan worden gewijzigd in ondermeer Wonen. De auto-occasionhandel heeft zich inmiddels op een andere locatie gevestigd. De werkplaats aan de Schinkelweg 75 is nog wel in gebruik.

De locatie Schinkelweg 75 omvat tevens de terreinen en opstallen van een handel in diervoeders. Het bedrijf is gespecialiseerd in grootverpakkingen van onder andere paardenvoer, waarmee het een afzetgebied tot ver buiten de gemeente heeft. Ook dit bedrijf bezorgt overlast door bevoorradingsverkeer en door het aan- en afrijden van klanten. Als ook dit bedrijf naar een meer geschikte locatie vertrekt komt de locatie vrij. Op de locatie is het dan mogelijk een parkeerterrein en een groenvoorziening ten behoeve van geheel Den Hoom te maken.

Ten behoeve van deze beide herontwikkelingslocaties zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Locaties Oranjelaan en Karel Doormanlaan

Hoek Karel Doormanlaan / 1^e Stationsstraat

Op de hoek ligt het erf van een voormalige boerderij met bijgebouwen. Hierin heeft zich het buurthuis Kom Op gevestigd. Door herontwikkeling op deze locatie is er ruimte voor zowel KomOp als voor jongerenvereniging Latenstaan. In het "witte" hoofdgebouw dat rijksmonument is, is een tandartsenpraktijk gevestigd.

Bij het ontwerp voor herontwikkeling van deze locatie is uitgegaan van het standpunt dat de configuratie van de hoofdgebouw met bijgebouwen behouden dient te blijven. Hierbij wordt gerefereerd aan het oude Zoetermeer. Het parkeren wordt op het perceel opgelost.

Hoek Oranjelaan/ 1^e Stationsstraat (locatie Rabobank).

Deze locatie zal worden herontwikkeld voor o.a. woningen.

Locaties 1^e Stationsstraat en Da Costastraat

- 1^e Stationsstraat / Gerard Doustraat

Deze bouwlocatie kan pas aan de orde komen als er voor het bedrijfsverkeer van Nutricia een alternatief is gevonden. De huidige toegang tot het bedrijf aan de Gerard Doustraat kan dan vervallen en op de aansluiting van de Gerard Doustraat op de 1^e Stationsstraat zou, in combinatie met een op te heffen parkeerterrein, een bouwlocatie ontstaan voor kantoren en functies als zakelijke dienstverlening en (para)medische doeleinden. Langs de Gerard Doustraat kunnen dan nog enkele langspaarkeerplaatsen worden aangelegd.

Ten behoeve van deze herontwikkelingslocatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- Diverse garagebedrijven en auto-occasionhandels aan de 1^e Stationsstraat

Op een viertal plaatsen aan beide zijden van de 1^e Stationsstraat zijn thans garagebedrijven en occasionhandels gevestigd. Deze tak van bedrijvigheid geeft in enkele gevallen overlast, vooral door de in de buurt geparkeerde occasions. Ook is in deze omgeving de aard en de architectuur van de bij de bedrijven behorende bebouwing storend. Bij één van de bedrijven (1^e Stationsstraat 110) blijkt de grond onder het pand vervuild te zijn.

Voor al deze bedrijven geldt dat ze op den duur zouden moeten verdwijnen, waarna een herontwikkeling kan plaatsvinden. Eén van de bouwlocaties (1^e Stationsstraat 166) ligt binnen de geluidscontour van Nutricia, zodat hier alleen een herontwikkeling met kantoren of andere niet-geluidsgevoelige functies mogelijk is. Op de overige locaties kan woningbouw met een zekere allure plaats vinden, al of niet in combinatie met kantoorachtige functies of functies als zakelijke dienstverlening en (para)medische doeleinden. De gemeente gaat hierbij in eerste instantie uit van particulier initiatief. De bestaande functie zal zoveel mogelijk worden ingeperkt. Ten behoeve van deze herontwikkelingslocaties zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

- Bedrijfspanen Da Costastraat

Aan de zuidzijde van de Da Costastraat staan verschillende bedrijfspanen waaronder enkele garagebedrijven die in de buurt vooral door parkeren overlast veroorzaken. Op den duur zullen deze bedrijven kunnen verdwijnen en plaats kunnen maken voor woningbouw. Ook is het gewenst dat hier extra parkeercapaciteit wordt gerealiseerd om soelaas te kunnen bieden aan het parkeertekort in de omgeving. De bouw van woningen en de aanleg van parkeerplaatsen zal met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. De gemeente gaat daarbij in eerste instantie uit van particulier initiatief maar zal, indien zich de gelegenheid voordoet, ook een actieve verwervingspolitiek kunnen voeren. De bestaande functies zullen zoveel mogelijk worden ingeperkt.

Ten behoeve van deze herontwikkelingslocatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Locatie Dr. J.W. Paltelaan

De huidige voorzieningenstrook tussen de Dr. J. W. Paltelaan en de Delftsewallen krijgt in de toekomst een andere invulling. De gemeente is voornemens om het deel van de Dr.J.W. Paltelaan dat grenst aan de Delftsewallenwetering opnieuw in te richten. Dat is mogelijk doordat het Stedelijk College verhuist naar een nieuw gebouw aan de Paletsingel in Rokkeveen. De school heeft dan de gebouwen aan de Dr.J.W. Paltelaan niet meer nodig. Een andere ontwikkeling in dit gebied is dat de basisscholen De Vijverburgh en de Paulusschool toe zijn aan nieuwe huisvesting. De gebouwen waarin deze scholen thans zijn gehuisvest, voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. De gemeente is voornemens de gebouwen van

de Vijverburgh en de Paulusschool te slopen en op de plaats van de Paulusschool twee nieuwe schoolgebouwen op te richten. De gemeente en de schoolbesturen zijn in overleg over deze plannen. Tijdens de sloop en nieuwbouw van deze scholen kunnen de leerlingen in de gebouwen van het Stedelijk College worden ondergebracht. Wanneer deze fase klaar is, kunnen de gebouwen van het Stedelijk College worden gesloopt. Op deze plek en op de plek van de Vijverburgh zijn woningen gepland. Deze woningen worden zodanig ten opzichte van elkaar gesitueerd, dat er zoveel mogelijk doorzichten zijn vanaf de Paltelaan op de dijk van de Delftsewallenwetering. De verbindingen met het wandelpad langs de Delftsewallen vanuit het Dorp worden verbeterd. De woningen zijn maximaal 3-4 lagen hoog en zijn grondgebonden. De privé buitenruimte van de woningen is in het gebouw verwerkt en er zullen ook op maaiveld geen privé tuinen aanwezig zijn.

Overige verspreide locaties binnen het woongebied

- Hoek Schoolstraat / Meidoomlaan

Deze locatie betreft een strookje groen op de aansluiting van de Meidoomlaan op de Schoolstraat. Het ontbreken van bebouwing op deze hoek is stedenbouwkundig onbeargumenteerd en daardoor onbevredigend. Het bestaande groen heeft beperkte afmetingen, zodat het als groenvoorziening weinig betekenis heeft. Deze plek zou kunnen worden bebouwd met een blokje halfvrijstaande woningen dat naar beide straten front maakt.

Bij deze ontwikkeling dient het bestaande opgaande groen zo goed mogelijk gehandhaafd te blijven. Een van de bestaande bomen staat in de groenstrook langs de Schoolstraat en zal als vanzelfsprekend gespaard blijven. Van het overige opgaande groen zal een enkele boom, die midden op het bouwperceel staat, verplant moeten worden. De rest bevindt zich nabij de erfscheidingen en kan eventueel met het perceel verkocht worden. Het parkeren in de Meidoomlaan zal als gevolg van dit bouwplan enigszins moeten worden gereorganiseerd.

- Burgemeester Vernèdesportpark

Het Burgemeester Vernèdesportpark ligt in de zone langs de A12. Binnen deze zone zijn op langere termijn ontwikkelingen te verwachten, enerzijds in het kader van een mogelijke verbreding van de A12 en de eventuele aanleg van parallellen daaraan, anderzijds in het kader van de ontwikkeling van een kantoren- en bedrijventoneel als zichtlocatie langs de A12. De consequenties die deze ontwikkelingen zullen hebben voor het Burgemeester Vernèdesportpark laten zich thans nog niet goed overzien. De eventuele wijzigingen zullen zelfs niet binnen de planperiode plaats vinden.

Daarom is het Burgemeester Vernèdesportpark in z'n huidige hoedanigheid in het bestemmingsplan opgenomen. De bestemmingsregeling is daarbij behoudend, maar zal wel zo goed mogelijk rekening houden met de wensen van de bestaande gebruikers van het sportpark.

In het geldende bestemmingsplan was voor alle op het park op te richten bebouwing een maximum totaaloppervlak van 4% van het oppervlak van het park toegestaan. Deze ruimte is inmiddels volledig opgebruikt. Niettemin bestaat er bij de gebruikers van het park wel een aantal wensen die voortvloeien uit de normale bedrijfsvoering. In dit nieuwe bestemmingsplan zullen deze wensen worden gehonoreerd.

Voor het Bridgehome op de kop van het Burgemeester Vernèdesportpark zijn door toepassing van een vrijstellingsmogelijkheid overeenkomstig art. 19 lid 3 WRO de gebruiksbeperkingen zodanig verruimd dat hierin ook in beperkte mate horeca-activiteiten kunnen plaatsvinden. Dit zal niet leiden tot verruiming van de bebouwingsgrenzen. De bij de verruimde gebruiksbeperkingen passende extra parkeerbehoefte kan op een nieuw aan te leggen parkeerterrein in de directe omgeving worden opgevangen.

Tennisvereniging ALTV maakt in de winter gebruik van een opblaashal om daarin indoortennis te bedrijven. De vereniging wil deze hal vervangen door een grotere opblaashal die plaats biedt

voor meerdere tennisvelden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze optie mogelijk gemaakt.

Voorts worden aan de verenigingsgebouwen van de Jeu de Boulesvereniging, de Kynologenclub en de Midgetgolfvereniging betrekkelijk kleine uitbreidingsmogelijkheden toegestaan.

5. Milieu- en leefkwaliteit

5.1. Bodem

Algemeen

Aangezien het plangebied een oudere wijk betreft, hebben er voor de bouw van huizen en bedrijfspanden en voor de aanleg van wegen nooit bodemonderzoeken plaatsgevonden. Later zijn incidenteel bodemonderzoeken uitgevoerd op diverse locaties. De meeste van deze locaties worden uitgebreid behandeld in het rapport "Inventariserend Onderzoek Dorp te Zoetermeer", opgesteld door Kuiper & Burger Advies- en Ingenieursbureau, maart 1999. Het doel van dit onderzoek was inzicht te geven in de bodembedreigende activiteiten die in het plangebied plaatsvinden of hebben plaatsgevonden. Bovendien wordt in het onderzoek aangegeven waar, in geval van een bestemmingsplanwijziging, knelpunten met betrekking tot bodemverontreiniging kunnen ontstaan.

Op basis van dit onderzoek zijn binnen het plangebied Dorp 65 (potentieel) verdachte locaties aangewezen. Het betreft voornamelijk (bedrijfs)locaties waar onder- of bovengrondse tankinstallaties aanwezig zijn (geweest). Van deze 65 locaties zijn er ongeveer 20 waar extra waakzaamheid geboden is. Op deze locaties zou, indien daar ooit sprake zal zijn van nieuwbouw, herindeling of functiewijziging, verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd, op basis waarvan een uitspraak kan worden gedaan over de geschiktheid van de locatie voor toekomstig gebruik. Na het verschijnen van het rapport van Kuiper en Burger zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, o.a. in het kader van ontwikkelingsplannen in het gebied. Daarnaast is een aantal historische onderzoeken verricht in het kader van het Landsdekkend Beeld. De verwachting is dat op korte termijn meer historische onderzoeken worden verricht in het plangebied. Bij nieuwbouw, herindeling en functiewijziging dient daarom uitgegaan te worden van de meest actuele informatie, te vinden in het bodemarchief van de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving.

In deze gevallen dient altijd een bodemtoets plaats te vinden. Afhankelijk van de resultaten van deze toets dient al dan niet daadwerkelijk bodemonderzoek plaats te vinden.

Volgens de bodemzoneringskaart van de gemeente Zoetermeer valt het plangebied binnen zone G2, hetgeen inhoudt dat de bodem over het algemeen licht verontreinigd is.

Zeeheldenbuurt, Irenelaan, Paltelaan

In maart 2005 is door Kuiper & Burger Bodem en Water een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem bestaat voornamelijk uit klei en zand. De bodem is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK. De onderzoeksresultaten geven aan dat de vastgestelde gehalten vanuit milieuhygiënisch oogpunt in beginsel geen belemmering vormen voor de geplande herinrichting tot woningen met tuinen.

In augustus 2005 is door van der Helm Milieubeheer onderzoek uitgevoerd naar asfaltverhardingen ter plaatse van de tien geasfalteerde wegen in de Zeeheldenbuurt. Uit het onderzoek is gebleken dat de asfaltverharding, alsmede de aanwezige hoogovenslakken geen zware verontreiniging bevatten. Dit betekent dat de ondergrond in beginsel geschikt is voor de geplande herinrichting tot woningen met tuinen en verblijfsgebied.

5.2. Geluidhinder

Bij de vaststelling c.q. herziening van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden verricht naar de omvang van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, industrielawaai en vliegverkeerslawaai. De Wet geluidhinder geeft normen alsmede de instrumenten om de mate van lawaai te bepalen.

5.2.1. Onderzoeksresultaten

Er is een akoestisch onderzoek gedaan voor het plangebied (zie BIJLAGE 3).

Conclusies uit dit rapport zijn:

a. Wegverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de in onderstaande tabel genoemde locaties de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Tabel 3.1 Vast te stellen hogere waarden

Omschrijving	Aantal woningen	Geluidbron	Hgw [dB]
Vlek I	50	Dr. J.W. Paltelaan	56
		Rijksweg A12	54
Vlek III	40	1 ^e Stationsstraat	56
		Rijksweg A12	53
Vlek IV	4	1 ^e Stationsstraat Rijksweg A12	57
		Rijksweg A12	51
Vlek X	28	Piet Heinstraat	52
Vlek XI	27	Rijksweg A12	53
		Karel Doormanlaan	53
Vlek XII	20	Rijksweg A12	60
		Piet Heinstraat	53
Vlek XIV	31	Rijksweg A12	51
		Karel Doormanlaan	52
Vlek XV	39	Rijksweg A12	52
		Karel Doormanlaan	52
Vlek XVI	35	Oranjelaan	54
		1 ^e Stationsstraat	61
		Schoolstraat	50
Vlek XVII	2		58

In artikel 110a en volgende van de Wgh wordt aangegeven onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Er kan uitsluitend een hogere waarde worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege een weg, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Aan een besluit hogere waarden wordt conform het "Interimbeleid hogere waarden voor geluid" voor wegverkeer de voorwaarde verbonden, dat de geluidbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden indien de hogere waarden van de woning meer dan 53 dB bedraagt. Is dit niet mogelijk dan dient de buitenruimte afsluitbaar te worden uitgevoerd.

Om woningbouw op deze vlekken binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken is een hogere waardeprocedure geluid gevoerd en zijn hogere waarden geluid vastgesteld. Het besluit hogere waarden geluid is opgenomen in BIJLAGE 4. De opgenomen kaarten in de bijlage van de zones van wegen maken integraal onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

b. Railverkeer

Uit de rekenresultaten voor railverkeer blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

c. Industrielawaai

Ten aanzien van Industrielawaai kan geconcludeerd worden dat zowel locatie Vlek III als locatie Vlek IV (zie tabel 3.2) binnen de wettelijke zone van het industrieterrein "Nutricia" is gelegen.

Tabel 3.2 Vast te stellen hogere waarden Industrielawaai

Bestemmingplan: Dorp IV	Geluidbron	Hgw [dB(A)]	
Omschrijving	Aantal woningen		
Vlek III	40	"Nutricia"	54
Vlek IV	4	"Nutricia"	54

De geluidbelasting bedraagt zowel op locatie Vlek III als locatie Vlek IV maximaal 54 dB(A) waarmee de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

Voor locatie Vlek III en locatie Vlek IV is woningbouw mogelijk door het voeren van een hogere waardeprocedure. In tabel 3.2 is aangegeven welke geluidbelasting dient te worden vastgesteld.

Om woningbouw op deze vlekken binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken is een hogere waardeprocedure geluid gevoerd en zijn hogere waarden geluid vastgesteld. Het besluit hogere waarden geluid is opgenomen in de BIJLAGE 4. De opgenomen kaarten in de bijlage van de zone Industrielawaai maken integraal onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

4. Vliegverkeerlawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een vliegveld.

5.3. Bedrijven milieuzonering

In het plangebied bevinden zich voornamelijk detailhandel en dienstverlenende bedrijven. Deze vallen voor het grootste deel onder de werking van het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer. Voor deze bedrijven geldt geen vergunningplicht, maar een meldingsplicht. Alle bedrijven hebben zich gemeld in het kader van het besluit en beschikken over een afgeronde melding. De bedrijven binnen het plangebied worden regelmatig op de naleving van de milieuvoorschriften gecontroleerd.

Direct buiten het plangebied bevindt zich het bedrijf Nutricia. Dit bedrijf beschikt over een door het provinciebestuur verleende milieuvergunning. De nabijheid van dit bedrijf leidt tot beperkingen wat betreft een aantal herontwikkelingslocaties. Zo zullen ten gevolge van de geluidszone rondom Nutricia op de locatie 1^e Stationsstraat 168 en de locatie hoek Stationsstraat/Gerard Doustraat uitsluitend niet-geluidsgevoelige functies kunnen worden gerealiseerd.

Het rioolwatergemaal aan de Rokkeveenseweg (buiten het plangebied) zal binnenkort geheel worden gerenoveerd. Er is dan ook geen stankoverlast meer te duchten.

5.4. Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekende mate' van belang.

Projecten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) 'niet in betekende mate' is. Dit komt overeen met een maximale toename van $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling niet in betekende mate bijdragen zijn concrete situaties opgenomen die 'niet in betekende mate' zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

5.4.1. Onderzoeksresultaten

Er is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd voor dit plangebied, dat als BIJLAGE 5 is opgenomen.

De totale verkeersproductie, vanuit alle ontwikkelingen in het bestemmingsplan Dorp IV kunnen op de ontsluitende infrastructuur worden afgewikkeld zonder dat dit leidt tot een overschrijding van de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit. Er wordt dus voor het totale bestemmingsplan voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit en Bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

5.5. Externe veiligheid

Er is onderzoek verricht naar risicovolle activiteiten en inrichtingen in het gebied. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) en is gebaseerd op de Leidraad risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen. Aan de hand van deze leidraad is vastgesteld dat zich in het bestemmingsplangebied geen risicovolle inrichtingen dan wel contouren van risicovolle inrichtingen bevinden. Vlak buiten het bestemmingsplangebied bevindt zich Nutricia. Uit de door het bedrijf ingevulde "Checklist Risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen" blijkt dat geen van de categorieën boven de drempelwaarden uitkomen. Er is geen ammoniakkoelinstallatie boven de 400 kg aanwezig en er is geen opslag van gevaarlijke stoffen van meer dan 10 ton. Dat betekent dat Nutricia niet Risicokaart- (of Externe Veiligheid-) relevant is en dus ook geen risicocontour buiten de inrichtingsgrens heeft. (bron: afdeling vergunningen provincie Zuid-Holland).

5.6. Duurzaam bouwen en EPL

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is één van de speerpunten van het Zoetermeerse milieubeleid. Duurzaam bouwen is het gehele proces van belangen afwegen, maken van keuzes en treffen van maatregelen gericht op een ontwikkeling waarbij de toegekende functies binnen een gebied met een zo gering mogelijke milieubelasting worden uitgevoerd. Het gaat om woningbouw, utiliteitsbouw en weg- en waterbouw.

Het huidige beleid is gebaseerd op de energievisie Zoetermeer (2002) en het structuurplan Haaglanden (2002). Hierin staan de volgende doelstellingen genoteerd:

- Toepassen van een EPL van minimaal 6 bij herstructurering en renovatieprojecten met meer dan 250 woningen (energievisie).
- Toepassen van een EPL van 7 bij nieuwbouw (structuurplanplan Haaglanden).

Op basis van de eerder geformuleerde uitgangspunten en de prestaties van de referenties is een GPR-profiel opgesteld. Voor de diverse modules zijn de volgende prestatie-eisen vastgesteld.

Module	Prestatie-eis
Energie	6,3
Materialen	7,2
Afval	6,5
Water	7,0
Gezondheid	7,0
Woonkwaliteit	5,0

Verder zijn de volgende aanvullende maatregelen opgenomen:

- geen gebruik van koper, zink en lood voor zover blootgesteld aan de buitenlucht;
- gebruik alleen duurzaam hout met FSC-keurmerk.

6. Juridische Vormgeving

6.1. Planmethodiek

De doelstelling voor het plangebied is tweeledig. Enerzijds is het bestemmingsplan gericht op het behoud en daar waar mogelijk het versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het plangebied. Dit betreft onder meer de openbare buitenruimte en de verschillende in het plangebied aanwezige (al dan niet openbare) voorzieningen. Dit wordt nagestreefd door het stratenpatroon, de verkavelingsstructuur en de situeringskenmerken (de aard en schaal van de bebouwing en aanwezige beplanting) zoveel mogelijk te behouden. In dit opzicht heeft het plan een conserverend karakter.

Anderzijds wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur gestreefd naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door vervangende nieuwbouw, verbetering van het voorzieningenniveau en het laten verdwijnen van milieuhinderlijke bedrijven. In dit opzicht is het plan gericht op ontwikkeling en voorziet het plan in de nodige flexibiliteit door onder andere ruime bestemmingen, wijzigingsbevoegdheden en vrijstellingsmogelijkheden.

Daarnaast biedt dit bestemmingsplan aan bewoners het juridische kader wat betreft de mogelijkheden voor verbetering of verruiming van hun wooncomfort in de vorm van uitbreiding/aanpassing van hun woningen c.a.. De gewenste ontwikkelingen zijn vastgelegd op de plankaart in de vorm van bestemmingen en aanduidingen en in de voorschriften in de vorm van bouwvoorschriften en gebruiksbepalingen.

6.2. Indeling van het bestemmingsplan

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ingedeeld in drie hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 . Begripsbepalingen

Bevat een aantal algemene bepalingen. De omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen (Begripsbepalingen) en de omschrijving van de wijze waarop de in de voorschriften vermelde maten worden bepaald (Wijze van meten).

Hoofdstuk 2 . Bestemmingsbepalingen

Bevat een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop de doeleinden per bestemming worden nagestreefd en de materiële voorschriften, die rechtstreeks in verband staan met een bepaalde bestemming.

Hoofdstuk 3 . Overige bepalingen

Bevat een anti-dubbeltelbepaling, een bepaling omtrent de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening, de algemene gebruiksregels, de algemene vrijstellingsbevoegdheid, vrijstelling voor voorzieningen voor telecommunicatie, de wijzigingsbevoegdheid, de procedurevoorschriften, de overgangsbepalingen en de slotbepaling.

6.3. Opzet van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 bevat de voorschriften bij de verschillende bestemmingen. Per bestemming kan het volgende worden opgemerkt.

Algemeen

Nadere eisen criteria

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op een aantal nader omschreven ruimtelijke aspecten nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van gebouwen en andere bouwwerken. De nadere-eisenregeling is bij verschillende bestemmingen opgenomen.

- Straat- en bebouwingsbeeld

Bepaalde buurten en straten ontleen hun kwaliteit aan een bepaald ruimtelijk beeld, bijvoorbeeld verspringende rooilijnen en dwarskappen, etc. Nieuwe bebouwing en uitbreiding

van bestaande bebouwing mag geen aantasting vormen van dit karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld, maar moet daarin passen.

- Sociale veiligheid

Voorkomen van smalle onoverzichtelijke situaties in het openbaar gebied.

- Verkeersveiligheid

Gedacht wordt hier bijvoorbeeld aan de noodzaak tot het vrijhouden van zichthoeken.

- Aantal parkeervoorzieningen

Het bouwen van een parkeervoorziening op eigen erf kan tot gevolg hebben dat hierdoor (vanwege de noodzakelijke op-/inrit) openbare parkeerplaatsen zouden komen te vervallen. Zeker in gebieden waar nu reeds een grote parkeerdruk aanwezig is, moet dit worden voorkomen.

Anderzijds kan een bouwinitiatief door zijn situering op het erf tot gevolg hebben dat de parkeervoorziening op eigen erf niet meer bereikbaar is. Ook dat moet worden voorkomen.

- Aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen

Gedacht kan worden aan bouwpercelen die met hun zijtuin grenzen aan groen- of waterelementen welke structuurbepalend zijn voor de wijk. Hier kunnen zich situaties voordoen waarbij bijvoorbeeld het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens de ruimtelijke kwaliteit van deze wijkstructuur onevenredig aantast.

- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het gaat hier om het criterium dat een uitbreiding van bebouwing geen onevenredige aantasting mag vormen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken. Hier spelen bijvoorbeeld aspecten van uitzicht, lichttoetreding, en bezonning van tuinen.

30° Regeling als maximum bouwprofiel

In de bouwvoorschriften bij de verschillende bestemmingen is een maximum goothoogte en/of maximum bouwhoogte aangegeven door middel van een verwijzing naar de op de plankaart aangegeven maten. Deze maximum hoogten gelden echter, voor zover de zgn. 30° regeling in de concrete situatie niet tot een geringere hoogte leidt.

Deze 30° regeling omvat een beperking van de maximum hoogte van een gebouw(deel) die gerelateerd is aan de afstand van een tegenoverliggende bestaande woning.

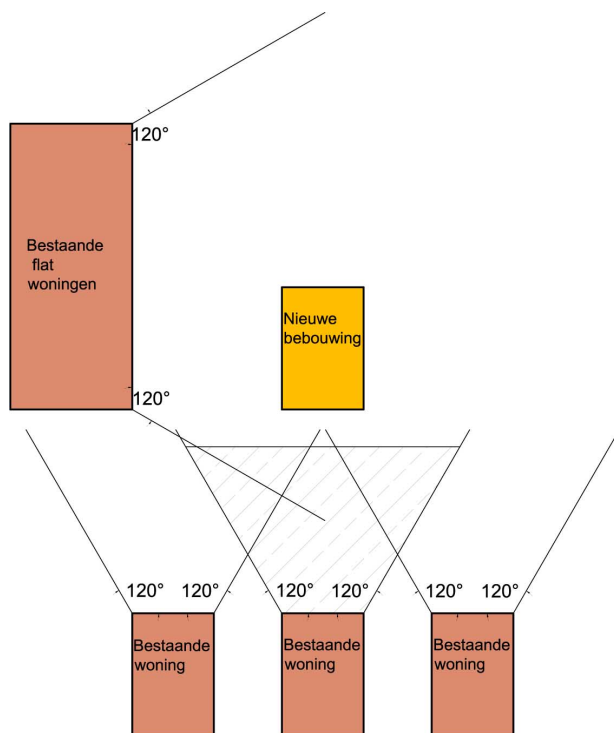
Doel van deze regeling is het bieden van bescherming van de woonkwaliteit van bestaande woningen. Het gaat hierbij om aspecten als bezonning, belichting en uitzicht op en vanuit de voor- en achtergevel van de bestaande woning. Zijgevels genieten deze bescherming niet.

Deze bescherming geldt alleen voor bestaande woningen. Als motivering hiervoor geldt dat de gebruiker van een nieuwe woning op het moment van het in gebruik nemen van de woning op de hoogte is/kan zijn van de bouwmogelijkheden in de omgeving van zijn huis.

- Begripsbepaling "tegenoverliggende woning";

Omdat het gaat om de bescherming van de bestaande woning, wordt de definitie van een "tegenoverliggende woning" bepaald vanuit de bestaande woning. Een tegenoverliggende woning kan zowel binnen als buiten het plangebied zijn gesitueerd.

Onder een tegenoverliggende woning wordt verstaan: een tegenover een gebouw gesitueerde bestaande woning, waarbij het betreffende gebouw zich bevindt binnen de zone welke wordt gevormd door de horizontale hoeken van 120° ten opzichte van de voorgevel respectievelijk achtergevel van de bestaande woning, gemeten ter plaatse van de geveluiteinden.

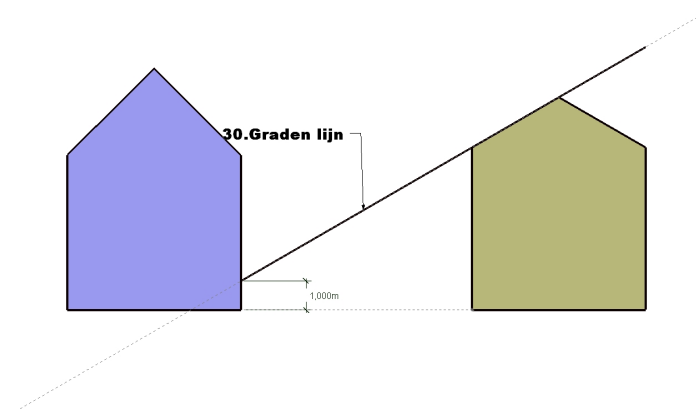


Toelichtend schetsje tegenoverliggende woning (3)

De 30° regeling omvat een hoogtebeperking voor gebouwen die is gerelateerd aan de afstand tot de voorgevel respectievelijk achtergevel van de tegenoverliggende woning.

De afstand van het gebouw tot de tegenoverliggende woning bepaalt, onder een verticale hoek van 30° gemeten op 1 meter hoogte boven het snijpunt van de gevel met de bodem, het maximum ruimtelijk bouwprofiel waarbinnen mag worden gebouwd. Hieruit volgt de in de voorschriften opgenomen rekenformule:

Dat de hoogte van een gebouwdeel niet hoger mag zijn dan de afstand tot de voorgevel respectievelijk achtergevel van een bestaande tegenoverliggende woning, gedeeld door de factor 1,7 vermeerderd met 1 meter.



Toelichtend schetsje hoogtebeperking (4)

Bestemmingen

Bedrijf (artikel 3)

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (die deel uitmaakt van de voorschriften), alsmede voor een aannemersbedrijf met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en parkeerplaatsen, toegangswegen en –paden en groen. Bedrijfsgebonden detailhandel is toegestaan. Dit is in het bijzonder van toepassing op één perceel aan de Schinkelweg waar detailhandel in diervoeders plaatsvindt.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze brochure biedt een handreiking voor "een verantwoord inpassen van nieuwe bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of voor het inpassen van nieuwe gevoelige functies nabij bestaande bedrijven". In de brochure is een lijst opgenomen van allerlei typen bedrijven en inrichtingen. Daarbij is aan de hand van praktijkgegevens per bedrijfstype een inschatting gemaakt van de afstanden die zo mogelijk (in verband geur, stof, geluid, gevaar verkeer en/of visueel) aangehouden zouden moeten worden tussen het desbetreffende type bedrijf en een "rustige woonwijk". Afhankelijk van de grootste van de bij voorkeur per milieu-indicator in acht te nemen afstanden worden de verschillende bedrijfstypen ingeschaald in zes milieucategorieën:

Zo mogelijk aan te houden afstand	milieucategorie
0 en 10 meter	milieucategorie 1
30 meter	milieucategorie 2
50 en 100 meter	milieucategorie 3
200 en 300 meter	milieucategorie 4
500, 700 en 1.000 meter	milieucategorie 5
1.500 meter en meer	milieucategorie 6

De bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten" is toegespitst op de onderhavige planregeling. Zo is de vermelding achterwege gebleven van bedrijven uit hogere categorieën dan ingevolge de planvoorschriften is toegestaan.

De concrete beslissing of een bedrijf ter plaatse is toegestaan zal overigens vooral ook afhangen van de eisen die in het kader van de milieuwetgeving worden gesteld. Voorts dient op grond van artikel 52 Woningwet een aanvraag om een bouwvergunning voor een bedrijf aangehouden te worden in afwachting van de verlening van de voor de betrokken inrichting mogelijk vereiste milieuvergunning. Deze combinatie van bepalingen biedt tot op zekere hoogte een garantie dat er zich geen uit een oogpunt van milieu onacceptabele situaties zullen gaan voordoen.

Een vrijstellingsmogelijkheid wordt geboden voor het toestaan van bedrijven die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de bedrijven die zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het kan hier zowel gaan om bedrijven die zijn opgenomen in een hogere milieucategorie dan 1 en 2 van de, bij deze voorschriften behorende, Staat van bedrijfsactiviteiten, als om bedrijven die *niet zijn opgenomen* in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het is geenszins de bedoeling dat door middel van deze vrijstelling zich bedrijven kunnen vestigen met een grotere milieuhinder dan op grond van de milieuzonering is toegestaan. Uiteraard kan geen vrijstelling worden verleend voor de vestiging van geluidsoneringsplichtige inrichtingen.

Bedrijf garagebedrijf (artikel 4)

De voor "Bedrijf garagebedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor garagebedrijven. Een verkooppunt voor motorbrandstoffen is slechts toegestaan waar dat op de plankaart is aangegeven. Specifieke bedrijfsonderdelen te weten een 'autoplaatwerkerij' (cat. 3, 100 m) en een 'autosputinrichting' (cat. 3, 50 m) vallen niet onder de bestemming vanwege grotere milieuhinder.

Centrum (artikel 5)

Deze bestemming omvat de wijk(winkel)centra waarbinnen detailhandel, horeca, dienstverlening, bedrijven in de categorieën 1 en 2, kantoren, woningen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Hierbij is er duidelijk voor gekozen om de wijkcentra meer te laten zijn dan alleen een winkelcentrum met bijbehorende commerciële voorzieningen. Ook wordt ruimte geboden voor maatschappelijke voorzieningen. Op de begane grondlaag zijn geen woningen en kantoren toegestaan, met uitzondering van entrees, stijgpunten en bergingen. Horeca en bedrijven zijn daarentegen uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan. Het aantal horecabedrijven per bestemmingsvlak alsmede de bedrijfsvloeroppervlakte per horecavestiging mag niet worden uitgebreid. Verschuiving van een horeca-functie binnen het bestemmingsvlak is mogelijk.

Locatie	aantal horecavestigingen	bedrijfsvloeroppervlakte
Oranjelaan	1	370 m2
Oranjelaan/Marijkestraat	1	500 m2
Piet Heijnplein kiosk	1	40 m2
Piet Heijnplein voorzieningenstrook	1	270 m2

Gemengd 1 en Gemengd 2 (artikel 6 en 7)

Bij deze bestemming gaat het om een menging van functies. Dit betekent dat, wanneer bebouwing bestaat uit meerdere bouwlagen, er altijd op tenminste één van de verdiepingen moet worden gewoond. Motivering hiervoor is het bewerkstelligen van de levendigheid en sociale controle ook buiten kantooruren. Vrijstelling kan worden verleend van het verplicht wonen op één van de verdiepingen, mits vernoemde motivering in acht wordt genomen. Zie de voorwaarden waaronder vrijstelling kan worden verleend. De niet-wonen functies betreffen kleinschalige voorzieningen in de wijk zoals kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in de lichtste milieucategorieën. In een gebouw met één bouwlaag kan zowel worden gewoond en zijn mengfuncties toegestaan. De menging van functies zijn voornamelijk te vinden langs doorgaande wegen en oude linten.

Bij Gemengd 1 gaat het om bebouwing zonder tuin (zoals bij eengezinshuizen). De erfbebouwingsregeling is niet van toepassing. Gemengd 2 is van toepassing op bouwblokken die oorspronkelijk zijn gebouwd als woningen en nu op de begane grond voor gemengde functies, waaronder ook wonen in gebruik zijn. Dit betekent dat deze panden tuinen hebben waarop erfbebouwing is/kan worden toegestaan. In tegenstelling tot de bebouwingsregeling van Gemengd 1 mogen hier conform de erfbebouwingsregeling aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd *buiten* het bouwvlak. Binnen de bestemming Gemengd 1 is geen detailhandel of horeca toegestaan. Voor de bestemming Gemengd 2 geldt dat geen detailhandel of horeca is toegestaan, behalve wanneer dit op de plankaart met een aanduiding is aangegeven.

Groen op stadsniveau (artikel 8)

De gronden met de bestemming 'Groen op stadsniveau' zijn groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen die van wijkoverstijgend c.q. lokaal belang zijn, waaraan een ecologische waarde wordt toegekend en die een belangrijke functie in de oriëntatie hebben. Het betreft het Burgemeester Vernèdepark en de Delftsewallen. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Van groot belang is dat in deze gebieden slechts extensieve recreatie is toegestaan. De gronden zijn aangewezen voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden.

Groen op wijkniveau (artikel 9)

De bestemming "Groen op wijkniveau" voorziet in de aanwezigheid van openbare groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en sport- en speelvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen (buurtgroen en wijkparken) zijn vooral van belang voor de omwonenden en van belang voor de oriëntatie in de wijk. De openbare groenvoorzieningen vervullen een belangrijke beperkende functie in de erfbebouwingsregeling en de vrije bouwwerkenregeling.

Horeca (artikel 10)

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven in de categorieën 1 en 2 als bedoeld in de bij de voorschriften behorende "Staat van horeca-inrichtingen". De Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bieden onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder ten gevolge van de aanwezigheid van horeca-inrichtingen te voorkomen. Een Staat van horeca-inrichtingen behorende bij de voorschriften van een bestemmingsplan kan worden gehanteerd als een aanvulling op de reikwijdte van beide genoemde instrumenten.

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-inrichtingen biedt de zoneringlijst uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een goed vertrekpunt. De daarin gehanteerde grove benadering behoeft echter voor de opstelling van een in de praktijk bruikbare Staat van horeca-inrichtingen aanvulling en nadere motivering.

Bij de opstelling van de Staat van horeca-inrichtingen zijn de volgende vormen van hinder in aanmerking genomen:

1. geluidhinder (zowel door afzonderlijke inrichtingen als cumulatief);
2. verkeersaantrekkende werking;
3. parkeerdruk.

In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is voorts gebruik gemaakt van de volgende ruimtelijk relevante aspecten:

1. de voor de verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden die voor het optreden van hinder uiterst relevant zijn (het Besluit horeca-, sport- recreatie-inrichtingen milieubeheer hanteert immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende normen);
2. de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto, brommer of scooter aantrekt.

Op grond hiervan worden drie categorieën onderscheiden in de Staat van horeca-inrichtingen, die is opgenomen als bijlage bij de voorschriften:

Categorie 1 "Lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a: aan detailhandel verwante horeca;
- 1b: overige "lichte" horeca;
- 1c: bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, te weten:
 - bedrijven genoemd in de subcategorie 1a en 1b in de gevallen dat het bedrijfsoppervlak meer dan 250 m² bedraagt;
 - restaurants met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 "Middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals cafés, bars, biljartcentra of zalenverhuur. Tevens vallen onder deze categorie bedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn met een grote verkeersaantrekkende werking.

Categorie 3 "Zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend moeten zijn en tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking en daarmee gepaard gaande hinder op straat alsmede parkeeroverlast). Hieronder vallen dancings, discotheken en partycentra.

Maatschappelijk (artikel 11)

Onder de bestemming Maatschappelijk zijn alle maatschappelijke voorzieningen mogelijk (zie begripsomschrijving). Op de in het plangebied gelegen scholen, kerken, buurthuizen, medische voorzieningen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen is in de meeste gevallen de bestemming Maatschappelijk gelegd. In de gevallen waarin dit niet is gebeurd, is op de betreffende maatschappelijke voorziening de bestemming, Gemengd 1, Gemengd 2, Centrum of Sport gelegd.

Nutsdoeleinden (artikel 12)

De voor Nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

Recreatie molen (artikel 13)

Deze bestemming is gelegd op de molen aan de 1^e Stationsstraat. De hoogte mag niet meer bedragen dan de huidige c.q. de oorspronkelijke hoogte. De molen mag ook worden gebruikt voor detailhandel in producten van deze en andere molens. In Artikel 22 worden waarborgen voor de windvang van de molen gegeven.

Recreatie volkstuinen (artikel 14)

Op de gronden met deze bestemming mag per volkstuincomplex slechts één gemeenschappelijk gebouw van maximaal 25 m² worden gerealiseerd, alsmede voorzieningen voor de opslag van gereedschap, erfafscheidingen en dergelijke. Voor kassen zijn de bouw mogelijkheden ruimer gesteld.

Sport (artikel 15)

Deze bestemming is gelegd op het zuidelijke deel van de voorzieningenstrook langs de Dr. J.W. Paltelaan en op het Burgemeester Vernèdesportpark. Voor de Paltelaan gaat het om overdekte sportvoorzieningen zoals een zwembad, sportzaal, sauna en dergelijke. De gronden in het Burgemeester Vernèdesportpark zijn bestemd voor sportvoorzieningen met de bijbehorende groenvoorzieningen. Bebouwing mag alleen plaats vinden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De bouwvoorschriften zijn gegeven in lid 3 in combinatie met de gegevens op de plankaart.

Tuin (artikel 16)

Op gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen, dus ook geen bijgebouwen worden gebouwd. Omdat het de bedoeling is om de gronden met deze bestemming zo "open" mogelijk te houden, worden ook geen overkappingen toegestaan.

Kleine overkappingen in de vorm van een luifel bij de voordeur maar ook eventuele erkers en balkons worden op grond van Artikel 2 buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Verkeer (artikel 17)

De bestemming Verkeer is gelegd op de wegen met een lokaal belang. Dit betreft de Oranjelaan/Karel Doormanlaan, de Dr. J.W. Paltelaan, de Piet Heinstraat en de Schoolstraat.

In deze bestemming zijn begrepen de rijbaan (maximaal 2 rijstroken), fiets- en voetpaden, voorzieningen voor het openbaar vervoer, alsmede de groen- en waterelementen en voorzieningen. Op deze gronden mogen slechts gebouwen van geringe omvang worden gerealiseerd. Er mogen voorts andere bouwwerken worden gerealiseerd direct verband houdende met de verkeersfunctie tot een hoogte van 5 meter.

Verkeer en verblijfsgebied (artikel 18)

De bestemming Verkeer en verblijfsgebied is gelegd op de buurt- en erfontsluitingswegen met de daaraan of daarlangs gelegen paden, woonstraten, parkeervoorzieningen, groen- en waterelementen. Deze wegen zijn uitsluitend van belang voor het buurtverkeer. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen van geringe omvang worden gerealiseerd. Er mogen verder uitsluitend andere bouwwerken worden gerealiseerd die direct verband houden met de verkeersfunctie, tot een hoogte van 5 meter.

Water (artikel 19)

De aldus bestemde gronden zijn aangewezen voor waterberging, waterhuishouding en water- en oeverrecreatie met daaraan ondergeschikt oeververbindingen ten behoeve van het langzaam verkeer. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken van geringe omvang worden gerealiseerd.

Wonen 1 en Wonen 2 (artikel 20 en 21)

Het gehele perceel (woning en tuin) is bestemd voor wonen. Binnen de bestemming is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Dit bouwvlak omvat het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen. In een aantal gevallen is er binnen het bouwvlak ruimte geschapen voor de mogelijkheid tot woninguitbreiding in meerdere bouwlagen. Teneinde het ruimtelijk beeld aan de straatzijde te behouden is het bouwvlak in beginsel zo bepaald dat uitsluitend aan de achterzijde van de woning ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woning. De achterste grens van het bouwvlak ligt in beginsel 2 meter achter de bestaande achtergevel.

Wonen 1 geldt voor de laagbouwwoningen (eengezinshuizen en vrijstaande woningen) en voor gestapelde woningen waarvan de benedenwoning een erf heeft waarop aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd. Wonen 2 geldt voor gestapelde woningen.

De maximale goothoogte, de maximale dakhelling en de maximale bouwhoogte zijn met een aanduiding op de kaart aangegeven. Wat betreft de maximale goothoogte wordt onderscheid gemaakt tussen de goothoogte van de voorgevel en de goothoogte van de achtergevel. De maximale goothoogte vormt in combinatie met de maximale dakhelling een denkbeeldig dakvlak dat niet mag worden doorbroken. Binnen het maximale dakvlak is het niet vereist dat een dakhelling van 45 graden wordt aangehouden. De aangegeven bouwhoogte op de plankaart is in beginsel alleen van toepassing op platte daken. Voorschriften over de maximale dakhelling kunnen derhalve achterwege blijven.

Aan huis verbonden beroep of bedrijf

De bestemmingen "Wonen 1" en "Wonen 2" bieden tevens de ruimte voor de uitoefening van aan huis verbonden beroep of bedrijf. Wat wordt verstaan onder aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt omschreven in de begripsomschrijvingen (zie artikel 1 onder aan huis verbonden

beroep of bedrijf).

Belangrijk hierbij is dat aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of bij een woning;
- diegene die het beroep of bedrijf uitoefent is tevens bewoner van het pand;
- de woning behoudt in overwegend mate haar woonfunctie;
- de beroeps- of bedrijfsuitoefening heeft een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling die met de woonfunctie ter plaatse in overeenstemming is.

Uitdrukkelijk wordt in de begripsomschrijving vermeld dat groepspraktijken hier niet onder vallen. Detailhandel en horeca zijn uitgesloten van deze regeling.

De regeling van aan huis verbonden beroep of bedrijf is opgenomen in de gebruiksregels van de woonbestemmingen. In beginsel is de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan voor zover de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². Onder bedrijfsvloeroppervlakte wordt verstaan de totale vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke (zie Wijze van meten, beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte). Ter behoud van de aanwezige parkeervoorzieningen op eigen terrein is het - in beginsel - niet toegestaan om een garage op eigen terrein te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

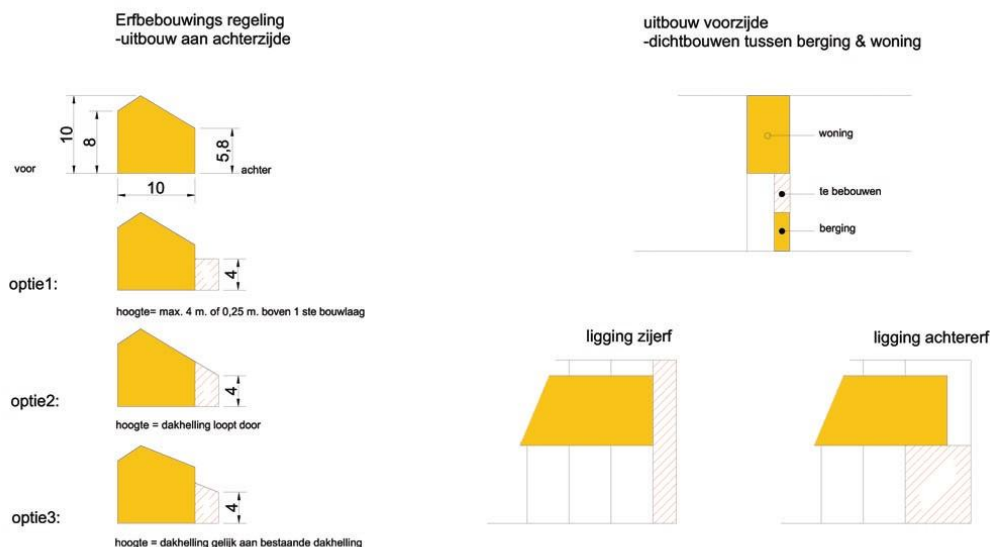
Om tegemoet te komen aan de behoefte in de praktijk is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een aan huis gebonden beroep of bedrijf met een grotere omvang, waarbij ook eventueel de privégarage mag worden betrokken (dit laatste alleen in de bestemming Wonen 1). Voorwaarden hierbij hebben betrekking op de verkeersaantrekkende werking in relatie tot functie en vormgeving van de omliggende wegen, en de blijvende beschikbaarheid van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte waarvoor vrijstelling kan worden verleend is bepaald op 35 % van de oppervlakte van de woning, met de daarbij behorende bijgebouwen aan- en uitbouwen. Om parkeeroverlast in de woonomgeving te voorkomen kunnen aan deze vrijstelling voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de realisering en situering van een aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform de parkeernorm uit de gemeentelijke parkeernota.

De ruimtelijke uitwerking en uitstraling van een aan huis verbonden praktijk of bedrijf moet echter wel passen binnen de woonomgeving. Dit betekent dat de bouwvoorschriften voor de woonbestemming onverminderd van toepassing zijn. Daarnaast kunnen - om parkeeroverlast in de woonomgeving te voorkomen - aan deze vrijstelling voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de realisering en situering van een aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein. De parkeernorm, welke sterk kan verschillen per economische activiteit, wordt ontleend aan de gemeentelijke parkeernota.

Op één perceel op de hoek van de Oranjelaan/ Bernhardstraat is door middel van een aanduiding op de kaart een 'kantoor' toegestaan, aangezien het architectenbureau niet ondergeschikt is aan de woonfunctie.

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bij de woningen zijn binnen en buiten het bouwvlak aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m². De maximale hoogte van aan- en uitbouwen is maximaal 25 centimeter boven de eerste verdieping van de woning waaraan de aan- of uitbouw wordt gerealiseerd. De maximale goothoogte van bijgebouwen is 3 meter, de maximale hoogte is 5 meter.



Beschermingszone molen (artikel 22)

Dit artikel bevat voorschriften waarin de windvang van de molen wordt gewaarborgd.

Leidingen (artikel 23)

De gronden met deze (dubbel)bestemming zijn aangewezen voor leidingen (in casu een persioolleiding). Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming Leidingen. Bebouwing ingevolge die andere (secundaire) bestemming is slechts via vrijstelling toegestaan als dit niet ten koste gaat van de belangen van de leidingbeheerder(s) en na voorafgaand advies van die leidingsbeheerder(s). Voor een aantal nader genoemde werkzaamheden die een risico zouden kunnen inhouden voor de leidingen, geldt het vereiste van een door burgemeester en wethouders te verlenen aanlegvergunning.

Waterstaatsdoeleinden (artikel 24)

De (dubbel)bestemming Waterstaatsdoeleinden voorziet in de bescherming, de instandhouding en het onderhoud van de waterkeringen en de waterhuishouding. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere (secundaire) bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming Waterstaatsdoeleinden. Gebouwen en andere bouwwerken zijn slechts toegestaan overeenkomstig de keur van het waterschap. Burgemeester en wethouders kunnen slechts vrijstelling verlenen van het voorgaande voor bebouwing ingevolge de secundaire bestemming als dit niet ten koste gaat van de belangen van de beheerder van de waterkering en na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoofdstuk 3 (Overige bepalingen)

Antidubbeltelbepaling (artikel 25)

De anti-dubbeltelbepaling strekt er toe dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij de verlening van een bouwvergunning bij de beoordeling van een latere bouwvergunning buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening (artikel 26)

Artikel 26 bevat een nadere regeling ten aanzien van de verhouding tussen de voorschriften bij dit bestemmingsplan en de voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening. Gebruik is gemaakt van de mogelijkheid die artikel 9, lid 2, van de Woningwet biedt om in het bestemmingsplan de aanvullende werking van een aantal voorschriften van stedenbouwkundige aard uit te sluiten. De bepaling is zó geredigeerd dat een limitatieve opsomming is gegeven van de bepalingen die wel van toepassing zijn. Hierdoor ontstaat bij bouwaanvragen geen twijfel over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

Algemene gebruiksregels (artikel 27)

In dit artikel is het algemeen gebruiksverbod opgenomen en de zogenoemde toverformule.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 28)

In dit artikel worden de algemeen gebruikelijke vrijstellingsmogelijkheden geregeld, die gelden voor het hele plangebied.

Vrijstellingsbevoegdheid voor voorzieningen voor telecommunicatie (artikel 29)

Dit artikel is opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen, die moeten voorkomen dat een stedenbouwkundig onwenselijke situatie ontstaat door een teveel aan GSM-masten en installaties.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 30)

Dit artikel bevat een groot aantal wijzigingsbevoegdheden. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn ieder voor zich van toepassing op de op de plankaart aangeduide locaties. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders de bestemming voor op termijn minder gewenste functies (met name een aantal garagebedrijven) wijzigen onder andere in de bestemmingen Wonen 1, Wonen 2, Gemengd 1 en Gemengd 2. De voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheden kunnen worden uitgeoefend zijn per locatie opgesomd.

Voor een uitgebreide beschrijving van de locaties en de mogelijkheden tot herontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Procedurevoorschriften (artikel 31)

Dit artikel bevat procedurevoorschriften voor de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling of een besluit tot wijziging ingevolge de planvoorschriften

Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken en Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik (artikel 32 en 33)

Deze artikelen regelen de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die in strijd zijn met de bestemming of de voorschriften of met beide op het moment van respectievelijk de ter inzage legging van het ontwerpplan (bouwwerk) en de inwerkingtreding van het plan (gebruik).

Slotbepaling (artikel 34)

Dit artikel geeft de citeertitel van de voorschriften aan.

6.4. Handhaving

Een belangrijk aspect bij de uitvoering van het bestemmingsplan is de handhaving en het toezicht op de naleving van de in het plan gegeven regels. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen "vasthouden". Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op dezelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de "toegankelijkheid" en "leesbaarheid"), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Eveneens geldt hoe minder "knellend" de voorschriften zijn, hoe kleiner de kans dat het met de voorschriften wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en redelijkheid wordt ingezien.

Handhaving kan plaatsvinden via de publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om met bestuursrechtelijke sancties op te treden tegen overtredingen van bepalingen van bestemmingsplannen. De bestuursrechtelijke sancties bestaan uit de bestuursdwang en last onder dwangsom. Door middel van het privaatrecht kan de gemeente op indirecte wijze het bestemmingsplan handhaven. Dat kan door gebruikmaking van haar bevoegdheden als eigenaar of van contractuele bevoegdheden.

De strafrechtelijke vervolging is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Overtreding van bestemmingsplanvoorschriften, die in het plan zijn aangemerkt als strafbare feiten vallen vanaf 13 september 2004 onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Gemeenten en provincies kunnen nu slagvaardiger optreden tegen overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften. Overtredingen kunnen sneller worden vervolgd en de gevolgen kunnen effectiever worden tegengegaan. Voor de bewijsvoering kan nu gebruik gemaakt worden van de specifieke opsporingsbevoegdheden van de politie. De Wet op de economische delicten biedt de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Bij een overtreding kan nu een boete opgelegd worden van maximaal 45.000 euro, voorheen was dat 11.250 euro. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. In het plan is op een aantal gebieden voorzien in de mogelijkheid tot (her)ontwikkeling.

In de Zeeheldenbuurt en aan de Dr. J.W. Paltelaan/Emmastraat worden woningen gesloopt en herbouwd. De betreffende gronden en woningen zijn in eigendom bij de woningbouwcorporatie Vestia. De sloop en herbouw van de woningen wordt door de woningbouwcorporatie Vestia gefinancierd. Voor de herinrichting van het openbaar gebied is een exploitatieovereenkomst afgesloten.

In de Meidoornlaan/ hoek Schoolstraat is een inbreidingslocatie opgenomen. Het betreft gemeentelijke grond, zodat de exploitatiekosten in de gronduitgifteprijs kunnen worden verdisconteerd.

Een aantal gebieden waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die gelet op de aard en de schaal niet meer in de wijk passen (garagebedrijven) zijn aangewezen als potentiële herontwikkelingslocaties. Voor deze gebieden zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De gemeente loopt geen financieel risico aangezien de herontwikkeling wordt overgelaten aan het particulier initiatief. Voor de herinrichting van het openbaar gebied als gevolg van deze herontwikkeling zullen exploitatieovereenkomsten worden afgesloten.

Voor de strook tussen de Dr. J.W. Paltelaan en de Delftsewallen zal worden voorzien in de mogelijkheid van een nieuwe school en woningen. De exploitatieopzet van de deze herontwikkelingslocatie vertoont een positief exploitatiesaldo.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan worden geconcludeerd dat de herziening van dit bestemmingsplan in economisch zin uitvoerbaar is.

8. Overleg en inspraak

8.1. Inspraak

Woningbouwstichting Vestia heeft in oktober 2003 aangekondigd om op drie locaties in de wijk Dorp woningen waarvan zij eigenaar is, te willen slopen en te vervangen door nieuwbouwwoningen. De gemeente heeft in een Nota van Uitgangspunten aangegeven onder welke voorwaarden en op welke manier zij bereid is hier aan mee te werken. Deze Nota is op 21 september 2004 door burgemeester en wethouders vastgesteld en op 12 oktober 2004 besproken in de Raadscommissie Openbare Ruimte. Vervolgens heeft de Nota vier weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn het mogelijk was om inspraakreacties in te dienen. In het plan van aanpak voor de inspraakprocedure is meegedeeld dat inspraakreacties zouden worden meegenomen bij de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties zouden derhalve worden voorzien van een gemeentelijke reactie in het kader van het op te stellen voorontwerp-bestemmingsplan. Dientengevolge zijn de Nota van en het eindverslag van de inspraakprocedure als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

8.2. Reacties artikel 10 Bro 1985

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
2. Dienst Landelijk gebied
3. Ministerie van Defensie
4. Ministerie van Economische Zaken
5. VROM-inspectie
6. Inspectie Volkshuisvesting
7. Inspectie van de Volksgezondheid
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek
10. Rijkswaterstaat
11. Provincie Zuid-Holland
12. Stadsgewest Haaglanden
13. Hoogheemraadschap Rijnland
14. Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
15. Kamer van Koophandel en Fabrieken Haaglanden
16. Gasunie NV Nederland
17. Raad voor Ondernemend Zoetermeer
18. Historisch Genootschap voor Oud Soetermeer
19. 3VO
20. KPN Telecom BV
21. PTT Telecom
22. Eneco energie

In het onderstaande zijn de binnengekomen reacties van de overlegpartners kort samengevat en voorzien van een reactie.

PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Streekplan

Wat doet de gemeente met de opgave uit het streekplan Zuid-Holland West 2003 om de wijk Dorp te transformeren naar een milieu geschikt voor ouderen en naar een gewilde vestigingslocatie voor gevestigde bedrijven.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal specifiek worden vermeld dat aan de Paltelaan

25 seniorenappartementen (waarvan 18 koop) en in de van Galenstraat 27 seniorenappartementen zullen worden gerealiseerd. Verder zal in de toelichting worden opgenomen dat voor de gevestigde bedrijven is voorzien in ruimere bestemmingsomschrijvingen met uitzondering van de garagebedrijven. Voor garagebedrijven zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de functie wonen. Overigens constateren wij dat de vermelde Streekplanuitspraak betrekking heeft op het wijkniveau van de gemeente, hetgeen op gespannen voet staat met de strekking van een streekplan, (zie artikel 4a, eerste lid, WRO).

Milieuaspecten

- Luchtkwaliteit

De conclusie dat, ondanks overschrijding van de grenswaarde, er in het plangebied geen relevante bijdrage van de ontwikkeling aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit te verwachten is, is onvoldoende onderbouwd met onderzoeksresultaten.

Reactie gemeente

Voor het bestemmingsplan is een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit in het plangebied uitgevoerd. De conclusie luidt dat het totale plan vanaf 2010 voldoet aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005, zowel met als zonder de realisatie van de ontwikkelingen. In 2007 wordt de plandrempel voor het jaargemiddelde van NO₂ niet overschreden. Het nemen van maatregelen is niet noodzakelijk. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

- Externe veiligheid

Niet duidelijk is of de drempelwaarden uit de leidraad "Risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen" wordt overschreden bij het bedrijf Nutricia.

Reactie gemeente

Uit de door Nutricia ingevulde "Checklist Risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen" blijkt dat geen van de categorieën boven de drempelwaarden uitkomen. Er is geen ammoniakkoelinstallatie boven de 400 kg en geen opslag van gevaarlijke stoffen van meer dan 10 ton. Dat betekent dat Nutricia niet Risicokaart- (of Externe Veiligheid-) relevant is en dus ook geen risicocontour buiten de inrichtingsgrens heeft. (bron: afdeling vergunningen provincie Zuid-Holland).

- Geluidskwaliteit

Voor de locaties Oostzijde Da Costastraat en 1e Stationsstraat 162 kan pas na het treffen van aanvullende maatregelen een eventuele hogere grenswaarde worden verleend.

Reactie gemeente

De locatie Oostzijde Da Costastraat, nader aangeduid als 1e Stationsstraat/Gerard Doustraat valt binnen de 55-60 dBA contour van de geluidszone van Nutricia en de locatie Stationsstraat 162-166 bevindt zich binnen de 60-65 contour van de geluidszone. Voor beide locaties is in de wijzigingsbevoegdheid ex art. 29, vijfde en zesde lid echter niet voorzien in woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen. Dit betekent dat de 50 dB(A) norm van artikel 44 Wgh niet van toepassing is. Een hogere grenswaardenprocedure is derhalve niet nodig. Gelet op de mogelijke overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen is er evenwel voor gekozen de wijzigingsbevoegdheid van de locatie Stationsstraat 162-166 te laten vervallen.

- Bodemkwaliteit

Op basis van onderzoek in het gebied zijn een aantal potentieel verdachte locaties aangewezen. Verzocht wordt aan te geven in hoeverre knelpunten zijn te verwachten voor de ontwikkeling in het plangebied

Reactie gemeente

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Onderzoek Plangebied Dorp van Kuiper & Burger zijn 65 potentieel verdachte locaties binnen het plangebied aangegeven. In paragraaf 5.1 van het bestemmingsplan wordt vermeld dat voor 20 locaties extra waakzaamheid is geboden. Voor zover op deze locaties sprake zal zijn van nieuwbouw, herinrichting of

functiewijziging zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Voor de potentieel verdachte locaties is thans geen of onvoldoende bodemonderzoek uitgevoerd zodat op voorhand geen uitsluitsel kan worden gegeven over daadwerkelijke knelpunten. De ontwikkellocaties die niet in een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen leveren geen knelpunten op. De art. 11 WRO ontwikkellocaties kunnen knelpunten opleveren, maar ons inziens niet zodanig dat de met de wijzigingsbevoegdheden beoogde ontwikkelingen in beginsel onaanvaardbaar zou zijn. Bovendien verwijzen wij naar een uitspraak van de ABRS op 25 oktober 2006 (nr. 200600223/1, StAB 2007, nr. 27) waar onderzoeken (i.c. luchtkwaliteit) kunnen worden doorgeschoven van het moederbestemmingsplan naar het wijzigingsplan.

Milieuzonering en bedrijvigheid

Zijn er andere negatieve milieueffecten (dan geluid) te verwachten als gevolg van (andere bedrijven) en Nutricia?

Reactie gemeente

De milieuvergunning voor Nutricia is verleend door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 december 2005 voor de productie van klinische voeding op basis van melk. Uit de verleende milieuvergunning kan worden opgemaakt dat het bedrijf voldoet aan de gestelde normen voor bodem, lucht, stof, geur en veiligheid.

De voorschriften uit de milieuvergunning geven geen aanleiding om in het voorontwerpbestemmingsplan af te wijken van de bestemmingen en gebruiksvoorschriften zoals verwoord in het geldende bestemmingsplan voor de wijk 'Dorp'. In het bestemmingsplan dat van toepassing is op Nutricia, geldt aan de rand van het industrieterrein een buffergebied waarin geen gebouwen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden mogen worden gebouwd. Verder hebben wij geconstateerd dat de overige aanwezige bedrijven die zich buiten het plangebied bevinden geen negatieve milieueffecten hebben op het plangebied in het voorontwerpbestemmingsplan.

Wat de 'overige' bedrijven binnen het plangebied betreft merken wij op dat de toegelaten bedrijven (de bestemmingen 'Bedrijf, Gemengd 1 en Gemengd 2') onder de lichtste categorieën van de leidraad 'Bedrijven en milieuzonering' vallen. Het betreft bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van detailhandel in auto's, verkooppunten voor motorbrandstoffen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Voor garagebedrijven geldt een maatbestemming 'Bedrijf garagebedrijf'. De garagebedrijven vallen onder categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, aangezien autoplaatwerkerijen, spuitinrichtingen en benzineservicestations met LPG in het voorontwerpbestemmingsplan niet zijn toegestaan. De 'overige' bedrijven zijn meldingsplichtig ex art. 8.40 Wm.

Molenbiotoop

Artikel 24, lid 2 van de voorschriften van de voorschriften van het bestemmingsplan heeft volgens de provinciale nota Regels voor Ruimte betrekking op molens in het buitengebied. De molen in het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied. Verzoek om artikel 24, lid 2 te verwijderen.

Reactie gemeente

Artikel 24, tweede lid, van het bestemmingsplan heeft betrekking op de mogelijkheid om af te wijken van artikel 24, eerste lid voor situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn. Bedoeld zal zijn artikel 24, eerste lid onder b. Op p. 44 van de nota Regels voor Ruimte wordt binnen de straal van 100 tot 400 meter onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. De regel voor stedelijk gebied binnen de straal van 100 tot 400 meter is in het bestemmingsplan overgenomen. Verwijdering van artikel 24, eerste lid onder b zou in strijd zijn met het provinciaal beleid.

Waterhuishouding

Uit de toelichting blijkt niet of er overleg is geweest met de waterbeheerder over de waterhuishoudkundige consequenties van het bestemmingsplan. Aangegeven dient te worden hoe het wateradvies van de waterbeheerder is verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Er is overleg gepleegd met de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Schieland en de Krimpenerwaard. Met beide Hoogheemraadschappen is overeenstemming bereikt.

Exploitatieopzet

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is nog niet aangetoond.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. In het plan is op een aantal gebieden voorzien in de mogelijkheid tot (her)ontwikkeling.

In de Zeeheldenbuurt, aan de Dr. J.W. Paltelaan/Emmastraat en in de Irenelaan worden woningen gesloopt en herbouwd. De betreffende gronden en woningen zijn in eigendom bij de woningbouwcorporatie Vestia. De sloop en herbouw van de woningen wordt door de woningbouwcorporatie Vestia gefinancierd. Voor de herinrichting van het openbaar gebied is een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Een aantal gebieden waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die gelet op de aard en de schaal niet meer in de wijk passen (garagebedrijven) zijn aangewezen als potentiële herontwikkelingslocaties. Voor deze gebieden zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De gemeente loopt geen financieel risico aangezien de herontwikkeling wordt overgelaten aan het particulier initiatief.

Voor de strook tussen de Dr. J.W. Paltelaan en de Delftsewallen zal de wijzigingsbevoegdheid vervallen en worden voorzien in de mogelijkheid van een nieuwe school en woningen. De exploitatieopzet van de deze herontwikkelingslocatie vertoont een gunstig saldo.

VRROM-INSPECTIE

Luchtkwaliteit

De conclusie dat, ondanks overschrijding van de grenswaarde, er in het plangebied geen relevante bijdrage van de ontwikkeling aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit te verwachten is, is onvoldoende onderbouwd met onderzoeksresultaten. Bij de berekeningen van de luchtkwaliteit dient te worden uitgegaan van de meest actuele versie van het CAR-model. De resultaten daarvan dienen in de toelichting te worden vermeld.

Reactie gemeente

Voor het bestemmingsplan is een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd met de meest actuele versie (5.1) van het Car-model. De conclusie luidt dat het totale plan vanaf 2010 voldoet aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005, zowel met als zonder de realisatie van de ontwikkelingen. In 2007 wordt de plandrempel voor het jaargemiddelde van NO₂ niet overschreden. Het nemen van maatregelen is niet noodzakelijk. Het rapport zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.

Externe veiligheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan biedt onvoldoende inzicht in de externe veiligheidsaspecten van het plangebied. Het onderzoek naar risicovolle activiteiten dan wel inrichtingen dient te worden verfijnd. Voorts dient nader inzicht te worden verschaft over de externe veiligheidsaspecten van Nutricia.

Reactie gemeente

Inmiddels heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar risicovolle activiteiten en inrichtingen in het gebied. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) en is gebaseerd op de Leidraad risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen. Aan de hand van deze leidraad is vastgesteld dat zich in het bestemmingsplangebied geen risicovolle inrichtingen dan wel contouren van risicovolle inrichtingen bevinden. Wat betreft Nutricia in het bijzonder kan worden vermeld dat uit de door het bedrijf ingevulde "Checklist Risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen" blijkt dat geen van de categorieën boven de drempelwaarden uitkomen. Er is geen ammoniakkoelinstallatie boven de 400 kg en er is geen opslag van gevaarlijke stoffen van meer dan 10 ton. Dat betekent dat Nutricia niet Risicokaart- (of Externe Veiligheid-) relevant is en dus ook geen risicocontour buiten de inrichtingsgrens heeft. (bron: afdeling vergunningen provincie Zuid-Holland).

HOOGHEEMRAADSCHAP VAN SCHIELAND EN DE KRIMPENERWAARD

Maatgevende drooglegging

In paragraaf 3.2.6 van de toelichting staat vermeld dat bij ontwikkelingen in het Dorp een drooglegging van 1,90 meter moet worden gewaarborgd. De ontwikkelingen in Dorp dienen daarnaast echter te worden getoetst aan de gevolgen voor de maximaal toelaatbare peilstijging.

Reactie gemeente

In de toelichting zal worden opgenomen dat bij ontwikkelingen in het Dorp een minimale drooglegging van 1,90 meter wordt gewaarborgd, mits de plaatselijke grondwaterstand en de aansluitingen op de omgeving dat toelaten.

Toename verhard oppervlak

Het plan vermeldt niet wat de toename van het verhard oppervlak zal zijn en hoeveel waterberging daarvoor is benodigd. Verzoek om in de toelichting op het bestemmingsplan de benodigde aanvullende waterberging op te nemen en daarbij te vermelden dat deze waterberging binnen het plangebied zal worden gerealiseerd/

Reactie gemeente

Voor de ontwikkelingslocaties waar reeds concrete plannen voor zijn, is door ons onderzocht of daadwerkelijk een toename van het verhard oppervlakte zal plaatsvinden. Uit de berekeningen is gebleken dat het verhard oppervlakte op een aantal locaties zal toenemen, maar op andere weer zal afnemen. Een overzicht van de locaties met een toe-/ of afname van het verhard oppervlakte is in onderstaande schema weergegeven.

	Verhard opp bestaand	Verhard opp nieuw
<i>Karel Doormanlaan/De Ruyterstraat</i>	13556	14840
De Ruyterstraat/Heemskerkstraat	2278	3378
Paltelaan/Emmastraat	1713	3224
Irenelaan	367	432
Scholen Paltelaan	11494	8337
Totaal	29408	30211

Gelet op deze berekeningen zal er een lichte toename van het verhard oppervlak plaatsvinden, zijnde 803 m².

Afgesproken is dat, gelet op deze geringe toename, ten behoeve van dit bestemmingsplan niet wordt voorzien in extra waterberging.

Voorschriften

De dubbelbestemming 'Leidingen' valt samen met de dubbelbestemming 'Waterkering' langs de Delftsewallenwetering. De bestemming 'Waterkering' is hier leidend; verzoek om dit in de voorschriften op te nemen.

Reactie gemeente

De bestemming 'Waterstaatsdoeleinden' zal voorrang worden gegeven boven de bestemming 'Leidingen'. Voorts zullen in verband met een nieuwe dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" langs de Schinkelvaart de secundaire bestemmingen opnieuw worden geïnventariseerd.

Plankaart

De dubbelbestemming 'Waterkering' langs de Delftsewallenwetering is niet correct weergegeven. De dubbelbestemming 'Waterkering' langs de Schinkelvaart ontbreekt. Het aangegeven tracé van de nog aan te leggen persioolleiding dient zodanig te worden gewijzigd dat de watergangen en waterkering haaks worden gekruist.

Reactie gemeente

De dubbelbestemming 'Waterkering' langs de Delftsewallenwetering zal conform het ontvangen digitaal GIS-bestand op de plankaart worden aangepast. Langs de Schinkelvaart zal de bestemming 'Waterstaatsdoeleinden' conform het GIS-bestand op de plankaart worden opgenomen. Aan de op de plankaart aangegeven kruising van de persioolleiding met de watergangen en met de waterkering kan niets worden veranderd, aangezien het een bestaande persioolleiding betreft.

HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND

Bestemming Water

Met betrekking tot artikel 21 Water lid 4b hanteert Rijnland voor de doorvaarhoogte een vrije ruimte van minimaal 1,25 m boven de waterspiegel (t.o.v. zomerpeil) in plaats van 1 m gemeten ten opzichte van het gemiddeld waterpeil. Verder wordt verzocht in hetzelfde artikel op te nemen dat voor het aanbrengen van overkluizingen of aanlegplaatsen (steigers) op de Delftsewallenwetering een ontheffing van de keur noodzakelijk is.

Reactie gemeente

De minimale doorvaarhoogte van 1 meter in artikel 4 onder b zal worden gewijzigd in 1,25 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden vermeld dat voor het aanbrengen van overkluizingen of aanlegplaatsen (steigers) op de Delftsewallenwetering een ontheffing van de keur noodzakelijk is.

GASUNIE

Gasleiding

Juist buiten het plangebied is een gastransportleiding van de Nederlandse Gasunie aanwezig, waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied van Dorp IV reikt. Verzocht wordt het RIVM te raadplegen voor vragen over aan te houden veiligheidsafstanden.

Reactie gemeente

De veiligheidszone van de gastransportleiding zal op de plankaart worden aangegeven.

3VO VERENIGDE VERKEERSVEILIGHEIDSORGANISATIE

Knip Delftse wallen

De 'knip' in de Delftse Wallen dient pas te worden gerealiseerd nadat één of meer alternatieve

routes voor het doorgaande verkeer gereed zijn, zodat de route Oranjelaan - Karel Doormanlaan niet onnodig zwaar wordt belast.

Reactie gemeente

De afsluiting van de Leidse/Delftse Wallen is geen besluit in het kader van dit bestemmingsplan. De afsluiting van de Leidse/Delftse Wallen is onderdeel van het bestemmingsplan Dorpsstraat. Daarnaast moet voor deze afsluiting nog een afzonderlijke procedure worden doorlopen, namelijk de procedure voor een verkeersbesluit. In het kader van dit besluit worden de noodzaak van de maatregel en de gevolgen van de maatregel voor het wegennet in kaart gebracht. In de procedure voor het nemen van een verkeersbesluit is ook een inspraakmoment opgenomen. Dat is het aangewezen moment om opmerkingen over de afsluiting te maken.

Snelheidsremmers

Bij de herinrichting van de Oranjelaan - Kareldoormanlaan dient met het oog op de hulpverleningsdiensten terughoudendheid te worden betracht bij het aanbrengen van snelheidsremmers.

Reactie gemeente

De Karel Doormanlaan heeft de functie van gebiedsontsluitingweg. Bij die functie hoort een snelheidslimiet maximaal van 50 km/u. Indien op gebiedsontsluitingwegen maatregelen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld om het kruisend langzaam verkeer te faciliteren, worden de maatregelen afgestemd op deze snelheidslimiet. Daarbij wordt ook rekening gehouden met (openbaar) vervoerdiensten en hulpverleningsdiensten.

30 km/u gebied

De Oranjelaan en de Piet Heinstraat dienen gelet op hun functie te worden ingericht als 30 km/u-gebied.

Tevens wordt gepleit voor een eenduidige vormgeving van de toegang tot 30 km/u-gebieden door middel van een witte lijnen en door verplaatsing van de betreffende verkeersborden naar 10 á 15 meter na het begin van de weg.

Reactie gemeente

De Oranjelaan en de Piet Heinstraat hebben in de huidige situatie zowel een verkeersfunctie als een verblijfsfunctie. Een van beide functies schrappen gaat niet. Met de recente onderhoudswerkzaamheden is door middel van snelheidsremmende maatregelen en een oversteek, de verblijfsfunctie meer onder de aandacht gebracht. Doel is om de verkeers- en verblijfsfunctie beter in evenwicht te brengen. Bij nieuwe concepten wordt gekeken of die voor deze situatie een oplossing kunnen zijn.

De suggesties voor de inrichting van het 30 km/u-gebied worden onderschreven. De aandachtspunten worden meegenomen bij het vormgeven van 30 km/u-gebieden.

Fietsstroken

Smalle fietsstroken suggereren veiligheid, maar bieden die feitelijk niet. Het is beter om fietsers op een ongedeelde rijbaan te laten rijden, waardoor het autoverkeer wat meer wordt afgeremd.

Reactie gemeente

Over deze keuze zijn deskundigen zeer verdeeld. Het argument van voorstanders voor het niet aanbrengen van voorzieningen is dat er veiligheid wordt gesuggereerd die er niet is. Het argument van voorstanders van smalle fietsvoorzieningen is dat zichtbaar is dat fietsers ook recht hebben op een plaats op de weg.

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Met waardering heb ik kennis genomen van dit plan. Het plan geeft een zorgvuldige

beschrijving van de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Dit is ook het geval bij de historische infrastructuur - en (toekomstige) gemeentelijke monumenten. Met name de opsomming van de bijzondere (stedenbouwkundige) kwaliteiten van het gebied geeft dit plan kwaliteit.

8.3. Inpraakreacties

Inpraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Dorp IV

- 1) Bennis G.P.M., Molenstraat 125, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 2) Blaazer J.C., De Ruyterstraat 118, 2712 XV Zoetermeer, brief 24 maart 2006, ontvangen 24 maart 2006.
- 3) Blok J.F. en Blok-Schoorl M.L.H., Molenstraat 29, 2712 XG Zoetermeer, brief 31 maart 2006, ontvangen 4 april 2006.
- 4) Bold F. vd en Clarisse E.C., Molenstraat 47, 2712 XH Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 5) Bouwman M.J.W., Molenstraat 141, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 6) Breijer J.C.D., Molenstraat 100, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 7) Bruin de, Molenstraat 24, 2712 XM Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 8) Bruin A. de, Eerste Stationsstraat 132, 2712 HL Zoetermeer, mail ontvangen 30 maart 2006.
- 9) Brussi M., Piet Heinstraat 18, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 10) Breidel I.R., Piet Heinstraat 32, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 11.) Burg C.E vd, Molenstraat 99, 2712 XJ Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 12) Cammeraat M., Den Hoom 27, 2712 BB Zoetermeer, mail 30 maart 2006.
- 13) Caumo R., Piet Heinplein 1, 2712 KD Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 14) Clou O du, Molenstraat 133, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 4 april 2006
- 15) Eck van, Molenstraat 118, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 16) Egmond J.M. van, Emmastraat 8, 2712 CX Zoetermeer, brief 28 maart 2006, ontvangen 31 maart 2006.
- 16a) Idem, brief 12 maart 2006, ontvangen 14 maart 2006.
- 16b) Idem, brief 27 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 17) Elferink R., Molenstraat 36, 2712 XM Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 18) Engelsman C. den, De Ruyterstraat 116, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

- 19) Engelsman M den. en Akkers A., Karel Doormanlaan 77, 2712 JC Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 20) Fels W., De Ruyterstraat 102, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 21) Geldof R.F.A., Molenstraat 110, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 22) Geusebroek J.J., Molenstraat 46, 2712 XN Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 23) Gravesteyn, Piet Heinstraat 46, 2712 KG Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 24) Groenheyde J.M. Molenstraat 19, 2712 XG Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 24a) Idem, brief 26 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 25) Groenheijde N., Piet Heinstraat 5, 2712 KD Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 25a) Idem, brief 28 maart 2006, ontvangen 29 maart 2006.
- 26) Groot J. de., Molenstraat 101, 2712 XJ Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 27) Groot-Verdoorn, Molenstraat 112, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 28) Grootveld R., Bernhardstraat 3, 2712 CP Zoetermeer, brief 26 maart 2006, ontvangen 29 maart 2006.
- 29) Haijes R., Molenstraat 43, 2712 XH Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 30) Heer R.J.M de, Molenstraat 39, 2712 XH Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 31) Heijne L.J.M., Piet Heinstraat 50, 2712 KG Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 32) Helder R., Molenstraat 44, 2712 XN Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 33) Helm J.J van der, Emmastraat 6, 2712 CX Zoetermeer, brief 28 maart 2006, ontvangen 31 maart 2006.
- 34) Hendriks J., Molenstraat 142, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 4 april 2006.
- 35) Hertog G.H. den., Molenstraat 115, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 36) Hoff A. van't, Karel Doormanlaan 69, 2712 JC Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 37) Hoogendam A., Piet Heinplein 11, 2712 KC Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 38) Hoop W.G.A. ten, De Ruyterstraat 108, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 39) Huijts A., Van Brakelstraat 3, 2712 KP Zoetermeer, brief 21 maart 2006, ontvangen 22 maart 2006.
- 40) Huurman J.P., Oranjelaan 66, 2712 GE Zoetermeer, brief 31 maart 2006, ontvangen 3 april

2006.

41) Intveen D., Molenstraat 45, 2712 XH Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

42) Jaarsma J.C., Piet Heinstraat 20, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

43) Jasper F. Bernardstraat 12, 2712 CS Zoetermeer, brief 2 april 2006, ontvangen 4 april 2006. waar blad?

44) Jong V. de, Molenstraat 134, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

45) Jong P.H. de, Meidoornlaan 53, 2712 TX Zoetermeer, brief 8 maart 2006, ontvangen 9 maart 2006.

46) Jongh H. de., Piet Heinstraat 4, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

47) Kamsma S. De Ruyterstraat 122, 2712 XV Zoetermeer, brief , ontvangen 30 maart 2006

48) Karens W., Schinkelweg 75, 2712 BA Zoetermeer, brief ?, ontvangen 22 maart 2006

48a) Idem, brief?, ontvangen 22 maart 2006

49) Kasanbesari, Piet Heinstraat 14, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

50) Keijzer D., Molenstraat 102, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

51) Keyzer C.J.M de, De Ruyterstraat 110, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

52) McKinney- Vijfinkel M., De Ruyterstraat 120, 2712 XV Zoetermeer, brief 21 maart 2006, ontvangen 22 maart 2006

53) Knecht C. de, Piet Heinplein 7, 2712 KC Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

54) Knijff M.D. van der, Molenstraat 122, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

55) Koekkoek H., Fr. Halstraat 35, 2712 JT Zoetermeer, brief 30 maart 2006, ontvangen 3 april 2006

56) Koelé W., Molenstraat 25, 2712 XG Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

57) Kooman, Emmastraat 10, 2712 CX Zoetermeer, brief 18 maart 2006, ontvangen 21 maart 2006

58) Kooit X, Molenstraat 137, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

59) Koot B.J., Molenstraat 55, 2712 XH Zoetermeer, brief , ontvangen 4 april 2006

60) Konijn J., Eerste Stationstraat 85, 2712 HD Zoetermeer, brief ?, ontvangen?

61) Kraan-Egberts C. van de, Molenstraat 123, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

62) Kramer H.J., Piet Heinplein 5, 2726 KC Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

63) Kreuk K., Molenstraat 117, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

- 64) Kruijsse A.J. Molenstraat 134, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 65) Kruk C v d., De Ruyterstraat 106, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 66) Langenberg R.. vd, Molenstraat 86, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 67) Lankhorst A.A., Paltelaan 62, 2712 RV Zoetermeer, brief 30 maart 2006, ontvangen 4 april 2006
- 68) Lankhuijzen A., Molenstraat 37, 2712 XH Zoetermeer, brief 23 maart, ontvangen 30 maart 2006.
- 69) Ligthart F., Molenstraat 131, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 70) Lexmond M. en Lomeijer F., Molenstraat 15, 2712 XG Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 71) Luttighuis J.J.A.M. Oude en Berg J.C van den, De Ruyterstraat 104, brief 27 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 72) Markowski R., Piet Heinstraat 10, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 73) Meer H.C. van der, Molenstraat 147, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 4 april 2006
- 74) Molenaar A., Molenstraat 119, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 75) Muijen R.B., Molenstraat 130, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 4 april 2006.
- 76) Ooik P.J van, Karel Doormanlaan 74, 2712 JD Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 77) Orie S., Piet Heinstraat 16, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 78) Oskam P., Molenstraat 35, 2712 XH Zoetermeer, brief , ontvangen 3 april.
- 79) Oudijk-Eveleens A., Molenstraat 49, 2712 XH Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 80) Overmiet T.B.M., Molenstraat 104, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 80a) Raaijmakers, N. , Bernardstraat 6, 2712 CS, Zoetermeer, brief ontvangen 4 september 2006.
- 81) Rademaker, Molenstraat 105, 2712 XJ Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 82) Reeuwijk A. van, Molenstraat 108, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart, ontvangen 30 maart 2006.
- 83) Reijchard W., Karel Doormanlaan 75, 2712 JC Zoetermeer, brief 23 maart 2006, 30 maart 2006.
- 84) Roggeveen K., De Ruyterstraat 114, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 85) Romijn, Molenstraat 136, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 4 april 2006

- 86) Rooij M. de, Piet Heinstraat 3, 2712 KD Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 87) Salm M. van de, Molenstraat 128, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 88) Scholten R. Molenstraat 48, 2712 XN Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 89) Schoot v.d, Molenstraat 135, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 90) Slootweg P., Piet Heinstraat 24, 2712KE Zoetermeer, brief 3 april 2006, ontvangen 5 april 2006
- 91) Sluyter O.R.C, Molenstraat 124, 2712 XR Zoetermeer , brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 92) Smits G.C.J., Molenstraat 21, 2712 XG Zoetermeer, brief 26 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.
- 93) Smits M.A., Molenstraat 23, 2712 XG Zoetermeer, brief 26 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006
- 94) Staveren A.M. van, Molenstraat 136, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, 30 maart 2006.
- 95) Stevens Thunnissen Vos, Advocaten en mediators, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer, brief 30 maart 2006, ontvangen 31 maart 2006. Namens bewoners
- Molenstraat.71, 2712 XJ, Veldhoven van G.J.
 - Molenstraat.77, idem, Thauhauser
 - Molenstraat.79, idem, Kuyper K.
 - Molenstraat.85, idem, Romijn P.
 - Molenstraat.87, idem Weekhout N.
 - Molenstraat.89, idem, Brecht N. van en Dijk van
 - Molenstraat.89a, idem, Verhey J.
 - Molenstraat.103, idem, Helm I. van der en Massa H.
 - Molenstraat.105, idem, Rademaker J.
 - Molenstraat.109, idem, Velzen G.L. van
 - Molenstraat.111, 2712 XK, Veen J.T.M. van
 - Molenstraat.113, idem, Voskamp J.
 - Molenstraat.115, idem, Hertog G.H. den
 - Molenstraat.117, idem, Kreuk K. en M.F. Kreuk-Drees
 - Molenstraat.119, idem, Molenaar A.
 - Molenstraat.121, idem Verbaan R.W.
 - Molenstraat.123, idem Kraan M. van de en Kraan-Egberts C. van der
 - Molenstraat.125, idem Bennis G.
 - Molenstraat.131, idem Pannen en Ligthart
 - Molenstraat.141, idem Bouwman M.J.W.
- 96) Stoffer A.W., Piet Heinstraat 7, 2712 KD Zoetermeer, brief 28 maart 2006, ontvangen 29

maart 2006.

97) Straalen K.D.C. van, Bernhardstraat 14, 2712 CS Zoetermeer, brief 27 maart 2006, ontvangen 3 april 2006.

97a) Idem, brief 2 april 2006, ontvangen 4 april 2006.

98) Sturm M. Molenstraat 27, 2712 XG Zoetermeer, brief 26 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

99) Tertoolen M., Molenstraat 127, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

100) Veen J.Th.M. van, Molenstraat 111, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

101) Velden M. van der, Molenstraat 116, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

102) Velzen G.L van, Molenstraat 109, 2712 XJ Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

102a) Idem, brief 21 maart 2006, ontvangen 23 maart 2006.

103) Verhagen T., Molenstraat 114, 2712 XR Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

104) Verhoeff A., Molenstraat 129, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

105) Viruit, Molenstraat 17, 2712 XG Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

106) Vlaardingerbroek M.P., De Ruyterstraat 112, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

107) Vondelen N.M van, Frederik Hendriklaan 16, 2712 ED Zoetermeer, brief 28 maart 2006, ontvangen 31 maart 2006.

108) Voskamp J.M., Molenstraat 113, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

109) Vredeveld M., Piet Heinstraat 2, 2712 KE Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

110) Vreugdenhil, Molenstraat 107, 2712 XJ Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006

111) Vrijenhoek H.W., Van Brakelstraat 1, 2712 KP Zoetermeer, brief 27 maart 2006, ontvangen 29 maart 2006.

112) Waardenburg B., Molenstraat 5, 2712 XG Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

113) Wasmus I., Molenstraat 137, 2712 XK Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

114) Weeninga A., Molenstraat 41, 2712 XH Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

115) Wello, Ruyterstraat 100, 2712 XV Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

116) Wenden-den Hoed F. v d, Molenstraat 106, 2712 XP Zoetermeer, brief 23 maart 2006, ontvangen 30 maart 2006.

117) Wit P. de, Trompstraat 3, 2712 JW Zoetermeer, brief 3 april 2206, ontvangen

118) Historisch Genootschap Oud Soetermeer, brief 7 mei 2006, ontvangen 7 mei 2006

1. Vermindering woongenot

1.1 Afname van dag(zon)licht

Inspraakreacties

- De gestapelde seniorenwoningen aan de van Galenstraat zijn te hoog (15,60 meter) en leiden tot een vermindering van zoninval van de woningen aan de Piet Heinstraat; (10, 23, 77, 90, 111)
- De geplande nieuwbouwwoningen in de Zeeheldenbuurt zijn hoger en dieper dan de bestaande woningen en hebben minder lichtinval en een grotere schaduwwerking voor de omliggende bebouwing tot gevolg. De hoogte van de bestaande woningen dient als uitgangspunt voor de nieuwbouw te worden genomen (1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 14, 15, 17, 21, 22, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 39, 41, 44, 50, 52, 54, 56, 58, 59, 61, 63, 64, 66, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 79, 80, 81, 82, 85, 87, 88, 89, 91, 94, 99, 100, 101, 103, 102, 104, 105, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116,)
- De nieuwbouwwoningen aan de Ruyterstraat worden 11,20 meter hoog en de achtergevelrooilijn wordt naar achteren in de richting van de Molenstraat opgeschoven. Op twee plaatsen (De Ruyterstraat nr. 2 en 4) worden de nieuwe woningen ca. twee meter verder naar de Molenstraat geprojecteerd dan alle andere woningen in de rij. De voorgevelrooilijnen in de Ruyterstraat worden verder van de voorste perceelsgrens geprojecteerd en de achtergevelrooilijnen dichter naar de achterste perceelsgrens. De zon- en lichtinval in de woningen van de Molenstraat wordt hierdoor minder; dit geldt eveneens voor de woningen en tuinen in de Piet Heinstraat. (3, 24, 25, 78, 92, 93, 95, 96, 98)
- De gestapelde seniorenwoningen in de Emmastraat zijn te hoog en komen te dicht bij de bestaande bebouwing. De zon- en lichtinval in de woningen en de tuinen wordt hierdoor minder. De hoogte van het seniorencomplex aan de zijde van de Emmastraat moet gelijk worden gehouden met de bestaande bebouwing. De voorgestelde grens van de bebouwing is in vergelijking met eerdere tekeningen nog dichter richting de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Emmastraat opgeschoven. (16, 33, 107, 57)

Reactie gemeente

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de invulling met nieuwbouw in een bestaande situatie niet op een onaanvaardbare wijze inbreuk mag maken op de bestaande woon(omgeving). Voldoende lichttoetreding bij met name woningen is een onmisbaar belangrijk uitgangspunt dat het woongenot mede bepaalt. Nieuwe bebouwing mag de lichttoetreding van bestaande (woon)bebouwing niet tot een onaanvaardbare hoeveelheid verminderen.

Om te bepalen wat aanvaardbaar is in een concrete situatie en wat niet wordt voor de bescherming van voldoende privacy, uitzicht en toetreding van licht en zon de zogenaamde 30 gradenregel gehanteerd. De 30 graden regeling is een algemeen aanvaarde stedenbouwkundige richtlijn, die in Zoetermeer veelvuldig toepassing vindt in bestemmingsplannen.

De gradenregeling gaat uit van een vaste verhouding tussen de afstand en de hoogte tussen gebouwen met het oog op voldoende privacy en uitzicht en toetreding van licht en zon. De 30 gradenregeling houdt in dat geen enkel deel van een gebouw mag uitsteken boven de denkbeeldige lijn die getrokken kan worden op een hoogte van 1 m (onderzijde raamopening) van een bestaande woning en vervolgens onder een hoek van 30 graden stijging. Wanneer de beschermingshoek kleiner of gelijk is aan 30 graden voldoet het plan aan de 30 gradenregel en wordt verondersteld dat de planontwikkeling in die situatie redelijkerwijs voldoet aan aspecten als bezonning, lichttoetreding, uitzicht en privacy en dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de omliggende (woon)bebouwing. Uitleg over de werking van de 30° gradenregeling is in paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Gestapelde seniorenappartementen

Hoewel de situering en hoogte van de geplande seniorenwooncomplexen in de Paltelaan/ Emmastraat en de Van Galenstraat aan de 30° regeling voldoen, zullen omwonenden in vergelijking met de bestaande situatie in meer of mindere mate worden geconfronteerd met een vermindering van hun woongenot. (minder uitzicht, bezonning en lichtinval). Opgemerkt zij dat de maximale bouwhoogte voor de Van Galenstraat in het voorontwerpbestemmingsplan 15 meter bedraagt in plaats van 15,60 meter en voor de Paltelaan/Emmastraat respectievelijk 13 meter en 10 meter, In vergelijking met het geldend bestemmingsplan (exclusief vrijstellingsmogelijkheden) wordt de nokhoogte/bouwhoogte van de woningblokken in het voorontwerpbestemmingsplan (exclusief vrijstellingsmogelijkheden) verhoogd met: 6,35 meter in de Van Galenstraat en 7 respectievelijk 4 meter in de Paltelaan/Emmastraat.

Verlaging van de woongebouwen in de Paltelaan/ Emmastraat en de Van Galenstraat zou tot gevolg hebben dat er een verdieping van de geplande nieuwbouw afgehaald zou moeten worden. Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting ligt een vermindering van het aantal geplande seniorenwoningen niet in de rede, aangezien er juist in het Dorp een grote behoefte is aan seniorenwoningen. Veel oudere mensen willen graag een seniorenwoning in de hun vertrouwde omgeving betrekken. Om aan de vraag naar seniorenwoningen te kunnen voldoen zal op verschillende locaties in Dorp de ruimte hiervoor moeten worden aangewend. Zowel de Van Galenstraat als de Paltelaan zijn uit stedenbouwkundig oogpunt zeer geschikt voor gestapelde bouw met behoud van de ruimtelijke karakteristieken. (zie uitgebreid onder kopje 'behoud uniek karakter Dorp') Voorts kan de financiële haalbaarheid van het project niet meer worden aangetoond indien het aantal op te leveren seniorenwoningen wordt verminderd, hetgeen zou betekenen dat er helemaal géén nieuwe seniorenwoningen in het Dorp worden gebouwd. Na weging van alle belangen heeft het College besloten de hoogte van de woongebouwen in de van Galenstraat en de Paltelaan/ Emmastraat in het bestemmingsplan niet te verlagen. Tenslotte merken wij op dat de bebouwingsgrens in het bestemmingsplan door bouwvlakken en percentages wordt bepaald. Het thans ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan bevat onze eerste standbepaling in deze. Naar het ons voorkomt ,is bij eerdere officiële bouwtekeningen geen sprake geweest van bebouwing die verder van de bestaande bebouwing in de Emmstraat verwijderd zou zijn. dan thans in het voorontwerp bepaald is. Evenmin ziet het College voldoende aanleiding om de grens van het aangegeven bouwvlak richting de Paltelaan op te schuiven.

Eengezinswoningen

Vestia geeft aan dat de nieuwe woningen ruimer moeten worden gebouwd dan de woningen die ca. vijftig jaar geleden in de Zeeheldenbuurt zijn gebouwd. Krachtens het Bouwbesluit, waarin voorschriften (waaronder de minimale hoogte van verblijfsruimten) worden gegeven over het bouwen van woningen is het niet mogelijk om de bestaande maten aan te houden. Voorts is het uit oogpunt van de eisen die heden ten dage aan het wooncomfort worden gesteld niet verantwoord om dezelfde maten van vijftig jaar geleden te hanteren. Vestia beoogt woningen te bouwen die ook op langere termijn een hoge gebruikswaarde blijven behouden.

In het voorontwerpbestemmingsplan ligt de maximale bouwhoogte tussen 10,25 meter en 11,00 meter, met uitzondering van De Ruyterstraat waar de maximale bouwhoogte 11,20 meter bedraagt. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan (exclusief vrijstellingsmogelijkheden) wordt de nokhoogte/bouwhoogte van de woningblokken in het voorontwerpbestemmingsplan (exclusief vrijstellingsmogelijkheden) derhalve verhoogd met 0,25 cm tot 0,90 cm, met uitzondering van De Ruyterstraat waar het verschil 0,95 cm tot 1,95 meter bedraagt.

Het College is van oordeel dat de toename van de bouwhoogte van de eengezinswoningen in de Zeeheldenbuurt, met uitzondering van De Ruyterstraat relatief gering is. Hoewel de situering en hoogte van de geplande woningen in De Ruyterstraat aan de 30° regeling voldoen, zullen omwonenden in de Molenstraat in vergelijking met de bestaande, historisch gegroeide situatie worden geconfronteerd met een onevenredige vermindering van hun woongenot. (minder uitzicht, bezonning en lichtinval) Het College heeft daarom in overeenstemming met

Vestia gelet op de specifieke omstandigheden van het geval, besloten de nokhoogte van de nieuwbouwwoningen in De Ruyterstraat in het ontwerpbestemmingsplan met één meter te zullen verlagen. Het College erkent dat het wooncomfort van de geplande woningen van Vestia hierdoor zal afnemen, aangezien dit ten koste gaat van de verblijfsruimte op de derde verdieping, maar constateert dat dit een verminderde aantasting van het woongenot van de bewoners van de Molenstraat tot gevolg heeft. De diepte van de woningen en daarmee de achtergevelrooilijn zullen gelet op het belang van de gebruikswaarde van de nieuwe woningen in het ontwerpbestemmingsplan niet worden gewijzigd. De voorgevelrooilijnen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing richting de Ruyterstraat opgeschoven ten einde de verschuiving van de achtergevelrooilijn richting de Molenstraat te compenseren. De voorgevelrooilijn van de eerste twee woningen van de Ruyterstraat is ten opzichte van de andere woningen ca. 2 meter naar achter geschoven om de route met het plantsoentje naar de Molenstraat overzichtelijker en aantrekkelijker te maken. Opgemerkt zij dat de afstand tussen de bestaande bebouwing in de Molenstraat ten opzichte van de geplande nieuwbouw bij de nummers 2 en 4 in De Ruyterstraat gelijk is aan de gemiddelde afstand die bij de overige huizen in De Ruyterstraat is aangehouden.

1.2 Afname van privacy

Inspraakreacties

- Het geplande appartementencomplex in de Van Galenstraat schendt de privacy van de bewoners van de bestaande appartementen aan de Piet Heinstraat. (90)
- De gestapelde seniorenwoningen in de Emmastraat zijn te hoog en leiden tot een verlies aan privacy van de bewoners aan de Emmastraat. (57)

Reactie gemeente

Privacy is een subjectief begrip. Wat onder (on)voldoende privacy verstaan wordt, verschilt van persoon tot persoon en hangt af van de specifieke situatie. In stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat woningen en (delen van) privé-tuinen vanuit andere panden zichtbaar zijn. Onbeperkt en een vrijblijvend uitzicht kan in stedelijke gebieden nimmer gegarandeerd worden. Een stad is continue aan verandering onderhevig. De vraag is alleen wanneer de situatie zodanig verandert dat onaanvaardbare inbreuk op de privacy wordt gemaakt. Wettelijke regelgeving en uniforme, vaststaande normen omtrent privacy en uitzicht zijn er niet. In Zoetermeer wordt de reeds beschreven 30 graden richtlijn ook als maatstaf gebruikt om het privacyaspect te beoordelen. Hoewel de hoogte van de nieuwbouw in de Van Galenstraat en de Emmastraat hoger en dieper wordt ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing voldoet het bouwplan aan de 30 gradenregel, waardoor voldoende privacy en toetreding van licht zijn gewaarborgd.

Wij verwijzen verder naar onze reactie in het kader van de afname van dag(zon)licht en de werking van de 30° regel.

1.3 Belemmering uitzicht

Inspraakreacties

- De gestapelde seniorenwoningen aan de Van Galenstraat leiden tot een vermindering van het uitzicht vanuit de woningen aan de Piet Heinstraat. De oplossing is een appartementencomplex te bouwen in een van de andere te vernieuwen straten in de Zeeheldenbuurt. (90)
- De geplande nieuwbouwwoningen in de Zeeheldenbuurt zijn hoger en dieper dan de bestaande woningen en leiden tot een vermindering van het uitzicht. (9,13, 18, 19, 20,25, 31, 36, 37, 38, 42, 46, 47, 49, 51, 53. 62, 65, 71, 72, 76, 83, 84, 86, 96, 106, 109,115)

Reactie gemeente

Het uitzicht van de woningen in de Piet Heinstraat verandert inderdaad ten opzicht van de huidige situatie. Dit laat onverlet dat het appartementencomplex aan de dertig graden regel voldoet waardoor bescherming van privacy, licht, uitzicht en toetreding van licht en zon binnen de in Zoetermeer geldende normen blijft. Wat betreft de overige woningen in de Zeeheldenbuurt is het College van oordeel dat de toename van de bouwhoogte van de

eengezinswoningen in de Zeeheldenbuurt relatief gering is inclusief het daarmee gepaard gaand verlies aan uitzicht.

Wij verwijzen verder naar onze bovenstaande reactie in het kader van de afname van dag(zon)licht en vermindering van privacy.

De bijzondere stedenbouwkundige positie van het seniorencomplex aan de Van Galenstraat rechtvaardigt bebouwing van drie lagen met een kap. Het blok is namelijk ruim gesitueerd (ligt aan een vijver met plantsoen) ligt achter bebouwing met vier lagen (winkels met woningen aan de Piet Heinplein) en grenst direct aan een doorgaande weg (Karel Doormanlaan).

1.4 Overlast verkeer/parkeren

Inspraakreactie

Aan de achterzijde van de woningen in de Ruyterstraat zijn parkeerplaatsen gepland, die bereikbaar zijn onder de (poort)woningen door. Deze parkeerplaatsen grenzen aan de achtertuinen van de bewoners van de Molenstraat; bewoners vrezen voor stank en lawaai en schittering. (95)

Reactie gemeente

De afstand tussen de parkeerplaatsen en de achtertuinen is gemiddeld 5 meter, de parkeerplaatsen grenzen derhalve niet direct aan de achtertuin. Bovendien zullen de parkeerplaatsen verdiept worden aangelegd en staan in de meeste gevallen achter in de tuin schuren en schuttingen. Voorts zal gelet op het geringe aantal parkeerplaatsen en parkeerbewegingen geen sprake zijn van overmatige stank en lawaai van auto's. Geconcludeerd kan worden dat vrees voor overmatige stank, lawaai en schittering niet is te verwachten. Overigens zullen de bewoners van de Molenstraat waarvan de achtertuin in het verlengde ligt van de geprojecteerde parkeerplaatsen op initiatief van Vestia worden uitgenodigd om mee te denken over het inrichtingsvoorstel voor de parkeerplaatsen.

Inspraakreactie

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' ter plaatse van de 1e Stationsstraat/Gerard Doustraat te wijzigen ten behoeve van kantoren en bedrijven. Gelet op de huidige parkeerproblemen bestaat de vrees dat deze door de komst van kantoren/bedrijven zullen verergeren. Passen in dit deel van het oude dorp wel kantoren? (60)

Reactie gemeente

De bouwlocatie 1e Stationsstraat/Gerard Doustraat kan pas aan de orde komen als er voor het bedrijfsverkeer van Nutricia een oplossing is gevonden. Mogelijkerwijs zal Nutricia worden ontsloten via de Rokkeveenseweg, waar alsdan zal worden voorzien in parkeergelegenheid. Door de huidige toegang van Nutricia af te sluiten, ontstaat de mogelijkheid tot het creëren van extra parkeergelegenheid aan de Gerard Doustraat. Gelet op de vanouds bestaande niet-woonfuncties in de 1e Stationsstraat is het niet strijdig met het karakter van Dorp om op die locatie kantoren en functies als zakelijke dienstverlening en (para)medische doeleinden toe te staan.

Inspraakreactie

- De geplande nieuwbouw aan de Paltelaan/Emmastraat heeft een verkeersaantrekkende werking. In plaats van 4 auto's zullen er 63 auto's worden aangetrokken. Vanwege de daarmee gepaard gaande verslechtering van de luchtkwaliteit moeten er bomen worden geplant. (8, 16, 107)
- In de Emmastraat en de Frederik Hendriklaan zal de geluidsoverlast ten gevolge van het verkeer onaanvaardbaar toenemen. (16, 107)
- De in- en uitgang van de parkeergarage in de Emmastraat moet worden verplaatst naar de

Paltelaan. (16, 33, 107)

Reactie gemeente

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan dient de gemeente op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 een onderzoek uit te voeren naar de luchtkwaliteit. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is te vinden op p. 47t/m 50 van de toelichting. Op p. 50 staat vermeld dat ondermeer op de Paltelaan de grenswaarde voor Stikstofdioxide (NO₂) weliswaar wordt overschreden, maar dat de waarde ruimschoots beneden de plandrempel van 2004 blijft. Naar verwachting zal op deze locatie, zonder maatregelen, voldaan worden aan de grenswaarde zoals deze in 2010 van kracht is. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van de geplande nieuwbouw. Het planten van bomen brengt geen verbetering van de luchtkwaliteit teweeg.

Met het verkeer dat de nieuwbouw genereert blijft de hoeveelheid verkeer op de Emmastraat nog ruimschoots onder de norm voor de toegestane hoeveelheid verkeer voor een toegangserf. Erftoegangswegen maken doorgaans deel uit van een 30 km/uur gebied. Dit is in de Emmastraat ook het geval, daardoor is de Emmastraat niet onderzoeksplchtig in het kader van de Wet geluidhinder.

Een in- en uitrit aan de Paltelaan is niet gewenst, omdat de Paltelaan de functie heeft van gebiedsontsluitingsweg. Het rechtstreeks laten aansluiten van in- en uitritten kan tot onveilige verkeerssituaties leiden. Bovendien zou gelet op de situering van het gebouw de in- en uitrit te dicht bij het kruispunt met Nassaulaan/ Van Leeuwenhoeklaan komen te liggen.

Inpraakreactie

Bij de aanvraag om bouwvergunning dient te worden aangetoond dat geluidswering voldoet aan aan de in het Bouwbesluit norm van 35 dB (A). In de Paltelaan is de geluidbelasting van de weg in etmaalwaarde 62 dB (A), waardoor de geluidsnorm van 35 dB (A) ruimschoots worden overschreden. (16, 33, 107)

Reactie gemeente

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. (zie bijlage 'Akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan Dorp IV') De Wet geluidhinder gaat uit van een voorkeursgrenswaarde van 50 dB (A) op de gevel van huizen. De geluidbelasting berekend volgens de Wet geluidhinder bedraagt 62 dB (A). Het is derhalve noodzakelijk om een hogere grenswaardeprocedure te volgen voor geluidsgevoelige bestemmingen. Deze procedure dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de vrijstelling te zijn afgerond. Bij de aanvraag bouwvergunning dient een akoestisch onderzoek te worden overgelegd om aan te tonen dat aan de grenswaarde voor de woonfunctie (binnen) 35 dB (A) wordt voldaan.

2. Behoud unieke karakter Dorp

2.1 Karakteristiek Zeeheldenbuurt

Inpraakreacties

De hogere nieuwbouwhuizen en het appartementencomplex in de Zeeheldenbuurt zullen het aanzicht van Dorp verstoren. De nieuwbouwplannen zijn in strijd met de Nota van Uitgangspunten waarin behoud van het dorpskarakter centraal staat. (3, 10, 23, 31, 39, 52, 77 111)

Reactie gemeente

In het ontwerp is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Bij de geplande nieuwbouw is rekening gehouden met de structuur van de buurt, het aantal bouwlagen en de vorm van daken zoals omschreven in de Nota van Uitgangspunten. Ook is aandacht besteed aan niet gebouwde ruimtelijke kwaliteiten zoals het openbaar groen in de

wijk. De eengezinshuizen zullen evenals de bestaande woningen uit twee lagen met een kap bestaan en vanuit architectonisch oogpunt het unieke karakter van het Dorp accentueren. Voorts is het groene karakter van de buurt zoveel mogelijk behouden. De plannen zijn vooraf door de Welstandscommissie beoordeeld, waarin uitgebreid is gekeken naar de inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande omgeving.

2.2 Karakteristiek Paltelaan

Inspraakreactie

Wanneer de in het voorontwerpbestemmingsplan maximale toegestane bouwhoogte (13 meter) in de Paltelaan wordt gerealiseerd zal de bebouwing vier maal zo hoog worden als de bestaande bebouwing. Dit betekent een forse aantasting van het open en groene karakter van de laan en van de nu nog bestaande geleidelijke overgang naar het groene lint van de eeuwenoude Delftsewallenwetering. Verzoek om de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan lager vast te stellen en om een gedifferentieerde toepassing binnen het bouwvlak. (118)

Reactie gemeente

Krachtens het geldende bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte 15 meter (artikel 18, Bijzondere doeleinden BD c). Dit betekent dat de maximale bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan 2 meter lager is. Voorts merken wij op dat de plannen voor de Paltelaan inmiddels zover zijn uitgekristalliseerd dat niet meer hoeft te worden volstaan met een wijzigingsbevoegdheid; in het ontwerpbestemmingsplan zullen concrete bestemmingen met voorschriften voor deze herontwikkelingslocatie worden opgenomen. De overgang van de Paltelaan naar het groene lint Delftsewallenwetering zijn een belangrijk gegeven bij de herontwikkeling. De maximale bouwhoogte blijft 13 meter, maar zal gedifferentieerd worden toegepast.

Inspraakreactie

De voorgestelde nieuwbouwlocatie Paltelaan/Emmastraat past niet in het bestaande straat en bebouwingsbeeld. Het bijna volbouwen van dit gebied past niet binnen de karakteristieke uitgangspunten van Dorp. Er wordt een beroep gedaan op het behoud van het bestaande ruimtelijk beeld en het karakteristieke open gevoel van de wijk. Wat is gebeurd met het alternatief van 45 appartementen en 8 eengezinswoningen?(16, 33, 107 57)

Reactie gemeente

De wijk wordt niet alleen gekenmerkt door laagbouw. In de wijk is ook veel gestapelde bouw terug te vinden. Bouwen met behoud van de karakteristieken van een buurt betekent niet dat de huidige oppervlakte aan en hoogte van bebouwing in de bestaande situatie bepalend is. Wel vormen de karakteristieken, zoals omschreven in de Nota van Uitgangspunten, de randvoorwaarden waarbinnen het bouwplan moet passen. Het behoud van het (groene) laan karakter van de Paltelaan is een belangrijk voorwaarde bij de vernieuwing. Aan de zijde van de Paltelaan is een gebouw van vier lagen mogelijk gelet op het brede profiel van de Paltelaan en de kruising met de Paltelaan en de Oranjelaan. Aan de zijde van de Emmastraat en de Frederik Hendriklaan is vanwege aanwezige laagbouw een gebouw met drie lagen het maximum. Het genoemde alternatief van 45 appartementen en 8 eengezinswoningen heeft Vestia om markttechnische redenen laten vervallen.

2.3 Karakteristiek Oranjebuurt

Inspraakreactie

In het bestemmingsplan wordt de Oranjebuurt gekenmerkt als een villa-achtige wijk, een wijk met vrijstaande huizen. De Emmastraat maakt ook deel uit van de Oranjebuurt, op de Emmastraat dienen derhalve dezelfde kenmerken van toepassing te zijn. Het bouwen van een seniorencomplex past niet binnen die kenmerken. (16, 33, 107)

Reactie gemeente

Volgens het straatnaambordje liggen de woningen aan de Emmastraat in de Oranjabuurt. Dit was bij de opzet van het Dorp ook de bedoeling. De oorspronkelijke opzet is bij de bouw van het Dorp veranderd. Inmiddels geeft de Oranjelaan de scheiding aan tussen de Oranjabuurt en de Dichtersbuurt. De omgeving van de vrijstaande woningen in de Emmastraat wordt gedomineerd door een mix van gestapelde bouw, rijtjeswoningen en (half)vrijstaande woningen. Dit is juist het kenmerk van deze kant van het Dorp en valt dan ook stedenbouwkundig gezien onder de Dichtersbuurt (al doen de naambordjes anders vermoeden). Er wordt dan ook niet beoordeeld op de Oranjabuurt voor de locatie Paltelaan maar op de omschrijving die bij de Dichtersbuurt staat in de nota van uitgangspunten.

Inspraakreactie

- Op de gronden ter hoogte van de Eerste Stationsstraat, Oranjelaan en Bernhardstraat rust in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter en bebouwingspercentage van 60%. Dit betekent dat bestaande bebouwing aan de zijde van de Oranjelaan kan worden veranderd en uitgebreid. Andere c.q. hogere bebouwing dan het reeds bestaande zou het unieke karakter van de Oranjabuurt aantasten, met als bijkomend problemen toename van de parkeeroverlast, verlies van privacy, verminderde lichtinval en waardevermindering van de huizen. Overigens is een deel van de genoemde gronden (hoek Oranjelaan/ Bernhardstraat) destijds bestemd als 'Groenvoorziening'. (40, 43, 97)
- Indien de gronden waarop de Rabobank is gevestigd voor herbestemming in aanmerking zou komen dient uit oogpunt van het behoud van het unieke karakter van Dorp te worden gekozen voor kleinschalige laagbouw. Verwezen wordt naar het onlangs gerealiseerde buurthuis 'Kom op' aan de overzijde van de 1e Stationsstraat. (40, 43, 97)

Reactie gemeente

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden in het voorontwerp de bebouwingsmogelijkheden aan de Oranjelaan ten behoeve van de bestemming 'Centrumdoeleinden' uitgebreid. In het huidige bestemmingsplan zijn de niet-bebouwde gronden ter hoogte van de Oranjelaan en de Bernhardstraat bestemd als 'Verkeersdoeleinden I', dit houdt in dat de gronden kunnen worden ingericht ten behoeve van ondermeer voetpaden, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen. Een deel van de gronden is, zoals wordt verondersteld, derhalve niet expliciet bestemd als 'Groenvoorziening'. Voorts kunnen op grond van het geldende bestemmingsplan ten dienste van de bestemming "Verkeer" (andere) bouwwerken worden gebouwd met een maximale hoogte van 10 meter.

In de Oranjelaan is een wijk(winkel)centrum aanwezig is waarbinnen kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca, dienstverlening zijn gevestigd. De Oranjelaan en het Piet Heinplein zijn de enige wijk(winkel)centra in Dorp; vanuit stedenbouwkundig opzicht is het derhalve gewenst deze functies te behouden en waar mogelijk te versterken. Een deel van de gronden met de huidige bestemming 'Verkeersdoeleinden I' is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Centrumdoeleinden'. Het overige deel van de betreffende gronden is in het voorontwerp bestemd als 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden', deze bestemming is in hoofdzaak vergelijkbaar met de geldende bestemming 'Verkeersdoeleinden I'. De hoogte van de bestemming 'Centrumdoeleinden' aan de Oranjelaan is - met uitzondering van de bestaande hoogbouw van de Rabobank - onjuist op de plankaart vermeld en zal worden teruggebracht naar 6 meter, zodat eventuele bezwaren over belemmering van uitzicht, verminderde toetreding van zonlicht e.d. geen opgeld doen.

Er kan momenteel geen uitsluitsel worden gegeven over een mogelijk vertrek van de Rabobank. Evenmin is er zicht op een mogelijke herontwikkeling van deze locatie. Dientengevolge zijn in het bestemmingsplan de maten van de bestaande bebouwing opgenomen.

2.4 Karakteristiek Meidoornlaan\Schoolstraat

Inspraakreactie

De gemeente geeft aan het unieke karakter van Dorp te willen behouden. Niettemin maakt de gemeente woningbouw op bestaande plantsoenen mogelijk. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet op de hoek van de Meidoornlaan en Schoolstraat, wat nu een plantsoen is, in woningbouw. Vanuit een zijraam van de woning is nu zicht op het plantsoen, bebouwing van het plantsoen heeft verlies van uitzicht en zon tot gevolg. (45)

Reactie gemeente

Het plantsoen op de hoek van de Schoolstraat en de Meidoornlaan heeft beperkte afmetingen, zodat het als groenvoorziening weinig betekenis heeft. Aan de overkant van de Meidoornlaan bevindt zich een groene strook die als groenvoorziening wel grote betekenis op wijkniveau heeft. Op alle hoeken in de omgeving staan woningen; zie hoek Jan Hoonstraat en de Schoolstraat alsmede de linker- en de rechterhoek Molenstraat en Piet Heinplein. Door de structuur van de woonblokken te vervolmaken, wordt het karakter uit stedenbouwkundig oogpunt versterkt. Bij nader inzien zullen de bebouwingsmogelijkheden worden aangepast aan de achtergevelrooilijnen van de woningen aan de Meidoornlaan en de Schoolstraat, zodat er minder bebouwing mogelijk is dan in het voorontwerp. Om te bepalen wat aanvaardbaar is in een situatie en wat niet wordt voor de bescherming van voldoende privacy, uitzicht en toetreding van licht en zon de 30 gradenregel gehanteerd. De geplande nieuwbouw voldoet aan de 30° regeling. Uitleg over de werking van de 30° regeling is in paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.5 Karakteristieke panden

Inspraakreactie

Volgens artikel 6, zevende lid, onder b is het vereiste van een aanlegvergunning voor de sloop van een als karakteristiek aangeduid gebouw niet van toepassing indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een aanvraag voor vergunning is ingediend op grond waarvan bij verlening de sloop zou kunnen worden uitgevoerd. Deze bepaling heeft tot gevolg dat een karakteristiek gebouw niet beschermd is indien voor de in werking treding van het plan een sloopvergunning is aangevraagd. Verzocht wordt artikel 6, zevende lid zo aan te passen dat het sloopverbod alleen kan worden omzeild door een geldende vergunning en niet door een aangevraagde. Voorts wordt verzocht de raad een voorbereidingsbesluit te laten nemen om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan het sloopverbod reeds van kracht te laten worden.

Dat de 'economische levensduur' van een pand een grond kan zijn voor de mogelijkheid tot het verlenen van een aanlegvergunning voor sloop wordt verworpen. Bouwvalligheid kan op zich wel een reden zijn tot het verlenen van een aanlegvergunning, met als doel het behoud van de karakteristieke waarde van het pand, in die gevallen zou de welstandscommissie voor advies moeten worden ingeschakeld. Verzoek om artikel 6 lid 8 sub te schrappen en een bepaling om te nemen die voorziet in strategische aankopen met als doel het behoud van de karakteristieke panden en de verlenging van de economische levensduur door opknappen en gebruik. (118)

Reactie gemeente

Nog afgezien van de vraag of zulks juridisch mogelijk is, is het in ieder geval in strijd met de rechtszekerheid om na indiening van een aanvraag tot een sloopvergunning een nieuwe toestemmingsvereiste c.q. het vereiste van een aanlegvergunning op de reeds ingediende aanvraag te introduceren.

Mede gelet op huidige bouwkundige staat waarin de panden die zijn aangewezen als 'karakteristiek gebouw' verkeren zou het getuigen van minachting van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur om de gemeenteraad in dit stadium een afzonderlijk voorbereidingsbesluit met een aanlegvergunningenstelsel te laten vaststellen. De aanvraag om sloopvergunning zal dus moeten worden afgedaan op basis van het wettelijk regime dat gold

ten tijde van de aanvraag.

Maar ook inhoudelijk is er aanleiding geen gevolg te geven aan het verzoek.

Bij de bescherming van 'karakteristieke panden' gaat het namelijk niet zozeer om de bescherming van het pand zelf, maar om de bijdrage die een bepaald pand levert aan (het behoud van) de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. De kwalificatie als karakteristiek pand is niet bedoeld en mag dan ook niet beschouwd worden als een verkapte aanwijzing als gemeentelijk monument of als beschermd stadsgezicht.

Naar verwachting zal dit najaar het bestemmingsplan in ontwerp worden vastgesteld op grond waarvan het hele plangebied voorbereidingsbescherming geniet. Het in aanvulling daarop door raad een voorbereidingsbesluit met aanlegvergunningenstelsel als gevraagd te laten vaststellen is niet proportioneel met het te beschermen belang.

De gronden voor de verlening van de aanlegvergunning zullen worden gewijzigd. Bij nader inzien is de economische levensduur van een pand een onvoldoende objectief bepaalbare grond voor het verlenen van aanlegvergunning ten behoeve van de algehele sloop. In het ontwerpbestemmingsplan zal een aanlegvergunning voor algehele sloop alleen kunnen worden verleend als de karakteristieke waarde van het pand teniet is gegaan, bijvoorbeeld als gevolg van calamiteit of verval. Daarbij zal worden bepaald dat alvorens kan worden besloten over vergunningverlening, advies zal worden gevraagd aan een onafhankelijke cultuurhistorische deskundige.

3 Natuur en milieu

3.1 Groen

Inspraakreactie

De gronden grenzend aan het kinderdagverblijf in de Trompstraat zijn bestemd als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Verzoek om deze gronden te bestemmen als 'Tuin' overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Voorts wordt verzocht om de groenstrook voor de huizen in de Trompstraat te bestemmen als 'Tuin'. (117)

Reactie gemeente

De bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' zal in het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin'. Hoewel groenvoorzieningen onder de bestemmingsomschrijving van de 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' vallen bestaat, er geen bezwaar om - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - de strook groen te bestemmen als 'Tuin'. De groenstrook voor de huizen in de Trompstraat kan niet worden bestemd als 'Tuin', aangezien het een openbare groenvoorziening is. Wel kan aan de strook groen de bestemming 'Groen op wijkniveau' worden toegekend. De wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zullen in de hiervoor bedoelde zin in het ontwerpbestemmingsplan worden overgenomen.

Inspraakreactie

- De nieuwbouw aan de Emmastraat komt erg dicht bij de bomen te staan. (16, 107, 57)
- De 2 sierkersen in de Emmastraat moeten blijven staan. (16, 107)

Reactie gemeente

Ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan zijn de geprojecteerde woningen verder van de bomen in de Emmastraat gesitueerd. De vier grote Esdoorns blijven derhalve behouden.

De Prunussen zijn eigendom van Vestia. De gemeente kan daar geen aanspraak op maken.

Inspraakreactie

In het bestemmingsplan staat dat het bestaande aantal vierkante meters aan openbaar groen

en aan wateroppervlakte moet tenminste gelijk blijven. Dit strookt niet met de geplande nieuwbouw. (16, 107)

Reactie gemeente

Het aantal vierkante meters aan wateroppervlakte blijft minimaal gelijk. In het geldend bestemmingsplan is een aantal plantsoenen in de verkeersbestemming opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze plantsoenen expliciet bestemd als groen, waardoor deze gronden niet meer gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden. De plantsoenen worden derhalve specifiek beschermd. Juridisch gezien is er meer oppervlakte aan groen bestemd. In de nieuwbouwplannen van Vestia zullen de heggen terugkeren.

3.2 Water

Inspraakreactie

Het bijna volbouwen van de Paltelaan met een gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage zal leiden tot waterschade, waaronder het onderlopen van kelders. De Paltelaan ligt 5.70 meter beneden N.A.P en de bodem uit zware kleigrond. De gemeente Zoetermeer is aansprakelijk voor eventueel te lijden schade. Voorts het verzoek om notie te nemen over hetgeen door dhr. Wijlhuizen tijdens de hoorzitting van de Raadscommissie Openbare Ruimte over de waterberging Dorp naar voren is gebracht. (16a)

Reactie gemeente

Het bouwen van een verdiepte parkeergarage heeft geen gevolgen voor de grondwaterstand. De stand van water- en grondwaterpeilen hebben bij de gemeente een grote aandacht aangezien wijzigingen in die peilen grote gevolgen, waaronder verzakkingen en aantasting van funderingen, tot gevolg kunnen hebben. In het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt uitgebreid overleg plaats met het Hoogheemraadschappen Rijnland en Schieland en de Krimpenaarwaard over de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Inspraakreactie

In plaats van nieuw te bouwen seniorenwoningen aan de Paltelaan dienen waterpartijen te worden gecreëerd waarmee de waterhuishouding van Dorp op orde kan worden gebracht. In het gemeentelijk waterplan 2002 zijn voornemens aangegeven, maar een plan van aanpak ontbreekt. Ter vervanging van de waterbergende functie van de plas van Poot dient het agrarisch gebied van Nutricia (ten zuiden van de Karel Doormanlaan) te worden bestemd als waterberging in aanvulling op de te creëren waterpartijen in Dorp. (16, 107)

Reactie gemeente

De kwaliteit van het water in de wijk wordt niet alleen bepaald door de hoeveelheid oppervlakte water, maar bijvoorbeeld ook door de wijze waarop water met elkaar verbonden is. Nog afgezien van de kosten is noch de gemeente noch het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenaarwaard een voorstander om in de wijk geïsoleerde waterplassen te creëren. Overigens blijkt uit de laatste berekeningen die in het kader van de kaderrichtlijn water door Schieland zijn gemaakt dat de situatie in het Dorp veel minder slecht is dan in 2002 werd voorzien.

Waterberging in het agrarisch gebied van Nutricia is inderdaad een uitstekende optie om het watersysteem van het Dorp te optimaliseren. De locatie ligt echter buiten het plangebied en daarom kan er in het kader van het bestemmingsplan Dorp geen ruimtelijke claim op gelegd worden.

4 Uitvoering

Inspraakreactie

- Omwonenden in de Zeeheldenbuurt en Paltelaan/Emmastraat wensen voordat er gesloopt worden een opname van hun woningen te hebben, waarvan zij afschrift wensen te ontvangen voor hun eigen archief. (1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 18,

20,21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 44, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116)

- Omwonenden in de Zeeheldenbuurt wensen duidelijkheid over de wijze waarop er gesloopt en gebouwd gaat worden met name als er sprake is van bemaling en het slaan of op een andere manier (schroeven, gieten) in de grond brengen van palen. (1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 19, 15, 21, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 44, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 94, 95, 96, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116)
- Het is onduidelijk of de bestaande funderingspalen in zijn geheel worden verwijderd of selectief worden getrokken. (1, 4, 5, 6, 7, 11, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 41, 44, 50, 54, 56, 58, 59, 61, 63, 64, 66, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 79, 80, 81, 82, 85, 87, 88, 89, 91, 94, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 110, 112, 113, 114, 116)
- Omwonenden in de Zeeheldenbuurt en Paltelaan/Emmastraat stellen de gemeente aansprakelijk voor alle schade die zij mochten lijden door de uitvoering van de bouwplannen. (1, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 44, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 94, 95, 96, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116,)

Reactie Vestia

Alvorens Vestia overgaat tot sloop en nieuwbouw zal een expertiserapport van de omliggende woningen worden opgesteld waarin de bouwkundige staat voor de sloop en voor de nieuwbouw nauwkeurig zal worden vastgelegd. Het expertiserapport zal aan de betreffende bewoners ter beschikking worden gesteld. Aan de hand van de opname kunnen zonodig bij nader te bepalen panden hoogteboutjes en/of scheurimeters worden aangebracht om zo mogelijke zakkingen en/of vervormingen te kunnen monitoren.

Voor de keuze van het type fundering voor de nieuwbouw zal een trillingspredictie worden uitgevoerd waarmee het invloedsgebied van de trillingen kunnen worden bepaald, alsmede een indicatie van de te verwachten intensiteiten. De trillingspredictie zal uitsluitend geven of het heien van palen al dan niet wenselijk is. In geval van kans op schade kan worden gekozen voor een trillingsvrij paalsysteem of trillingsreducerende maatregelen. In nauw overleg tussen Vestia, de geotechnisch adviseur, de constructeur en de aannemer zal de funderingswijze worden bepaald. Bewoners van de Molenstraat hebben een rapport (ref.

1304-0005-022.B01/JVM/ASH, d.d. 8 mei 2006) door Fugro ingenieursbureau laten opstellen waarin wordt aanbevolen onderzoek te verrichten naar de waterhuishouding, staat van de belendingen en de te verwachten trilling. Vestia heeft Fugro ingenieursbureau als geotechnisch adviseur ingeschakeld en opdracht gegeven om de vernoemde onderzoeken en advieswerkzaamheden uit te voeren.

Wanneer schade aan de woningen ten gevolge van sloop- en bouwwerkzaamheden wordt aangetoond, zal deze schade door een onafhankelijk expertisebureau worden getaxeerd. De vastgestelde schade zal aan omwonenden door Vestia worden vergoed.

Reactie gemeente

De gemeentelijke bouwverordening bevat voorschriften over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Een aanvraag voor een bouwvergunning dient te worden getoetst aan de bouwverordening. De Bouwverordening 2005 van de gemeente bevat voorschriften over het bemalen van bouwputten (in verband met de veiligheid van naburige bouwwerken) en het gebruik van (kracht) werktuigen. In het volgende beperken wij ons tot de (kracht)werktuigen aangezien er geen bouwputten zullen worden bemaald.

Volgens artikel 4.10, tweede lid Bouwverordening 2005 is het verboden bij de uitvoering van

een bouw- of grondwerktuig of een stof te gebruiken, indien daar gevaar voor de omgeving optreedt. Volgens vaste jurisprudentie (laatstelijk bevestigd in ABRS 15 februari 2006, Br 2006, p. 452) kan echter de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd niet aan de orde komen bij de beantwoording van de vraag of bouwvergunning moet worden verleend. Wel is het mogelijk een vrijstelling van het bestemmingsplan te weigeren, echter alleen indien en voor zover op voorhand vaststaat dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden onvermijdelijk zal leiden tot schade aan de omgeving. Het College zal derhalve voor de besluitvorming over een verzoek tot vrijstelling een expertiserapport van Vestia verlangen. Voorts beschikt de gemeente krachtens art. 100, derde lid, van de Woningwet jo. art. 11.1, onderdeel d, Bouwverordening 2005 over de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen bestaande uit het stilleggen van werkzaamheden indien wordt gebouwd of gesloopt in strijd met de Bouwverordening 2005. Wat betreft het verwijderen van de funderingspalen merkt het College op dat het ingevolge de Keur van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard verboden is de heipalen te trekken in verband met het optreden van zoute kwel. Wel mogen de heipalen 1,50 meter beneden het maaiveld worden afgehakt.

5 Eigendom

5.1 Achterpad

Inspraakreactie

Over één van de geplande achtererven loopt een pad van de Molenstraat naar de Ruyterstraat. De bewoners gaan ervan uit dat deze doorgang gehandhaafd blijft net als het achterpad tussen de achtertuinten van de huidige huizen aan Molenstraat en De Ruyterstraat. Dit pad is echter gedeeltelijk in particuliere eigendom van de bewoners aan de Molenstraat. Er dient een nadere kadastrale vaststelling door meting plaats te vinden. (95)

Reactie Vestia

Vestia zal de kadastrale grenzen respecteren en waar zich onduidelijkheden voordoen het Kadaster vragen om de grenzen in het terrein vast te stellen. Wat betreft het bestaande achterpad tussen De Ruyterstraat en de Molenstraat wijst bestudering van de huidige erfgransgegevens aan dat het pad op de grond van Vestia ligt. Het is de bedoeling van Vestia om een achterpad te realiseren. Of de bewoners van de Molenstraat daar gebruik van kunnen blijven maken zal in de loop van het ontwikkeltraject blijken.

5.2 Waardevermindering

Inspraakreactie

Vermindering van privacy en zon- en lichtinval zal de woningen in waarde doen dalen. (4, 5, 11, 24, 25, 26, 29, 30, 35, 41, 56, 58, 59, 61, 63, 68, 69, 70, 73, 74, . 81, 79, 90, 93 96, 97, 99, 100, 102, 104, 105, 108, 110, 112, 113, 114,)

De gemeente wordt aansprakelijk gesteld voor planschade. (24, 92, 98)

Reactie gemeente

Bestemmingsplannen en andere planologische besluiten kunnen schade veroorzaken. Zo kan schade worden geleden wanneer een bestemmingsplan of vrijstelling ongunstige ontwikkelingen in de nabije omgeving mogelijk maakt. Artikel 49 van de Wet op Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid tot het indienen van een schadevergoedingsverzoek bij het college van Burgemeester en Wethouders. Nadat door een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie een advies over het schadevergoedingsverzoek is uitgebracht, neemt het College een beslissing.

6 Beleid

6.1 Wonen

Inspraakreactie

Het voorgestelde bouwprogramma met drie verschillende inkomensgroepen voor de Paltelaan

dient te worden gewijzigd in 65 appartementen ten behoeve van senioren sociale huur onder de aftoppingsgrens. In de eerste plaats bestaat de behoefte aan woningen voor senioren met name bij de bejaarden met lage inkomens. In de tweede plaats is het uit sociaal oogpunt wenselijk om de nieuwbouw te laten aansluiten op de wijk die uitsluitend bestaat uit woningen met lage huren. (55)

Reactie gemeente

Het huidige programma voor de locatie Paltelaan bestaat uit 38 appartementen ten behoeve senioren, sociale huur onder de aftoppingsgrens, 12 appartementen ten behoeve van senioren net onder de huursubsidiiegrens en 15 appartementen ten behoeve van de vrije sector huur of koop. Dit betekent dat meer dan de helft van het aantal te realiseren woningen onder de aftoppingsgrens blijft, hetgeen in overeenstemming is met het lokaal en regionaal woonbeleid. Wij beogen de invullocaties in Dorp te laten bijdragen aan een gedifferentieerd woningvoorraad in de wijk.

6.2 Spelen

Inspraakreactie

In het bestemmingsplan wordt iedere lege plek benut. Er blijft geen speelruimte voor kinderen over. (1, 4, 5, 6, 7, 11, 14, 15, 17, 21, 22, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 35, 34, 41, 44, 50, 54, 56, 58, 59, 61, 63, 64, 66, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 79, 80, 81, 82, 85, 87, 88, 89, 91, 94, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 108, 110, 112, 113 114, 116,)

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in de Schoolstraat/ 5 meistraat een plantsoen dat nu als speelplek in gebruik is te bebouwen; deze mogelijkheid vormt een uitzondering op het door het bestemmingsplan bestreken gebied.

In het Beleidskader spelen 2005 - 2015 wordt enerzijds geconstateerd dat de speelruimte in Dorp beperkt is en het aantal speelplekken gering. Anderzijds wordt opgemerkt dat het aantal kinderen in het Dorp in verhouding tot de overige wijken laag is. Volgens het beleidskader komen er in totaal twee peuterplekjes te vervallen, worden er twee kleine plekjes opgewaardeerd naar een speelplek voor 0 t/m 11 jarigen en worden er twee nieuwe speelplekken voor de laatstgenoemde doelgroep gerealiseerd. Eén hiervan is een speelplek in de Dorpsstraat ter hoogte van de Soetelaar die volledig is ontworpen op het geïntegreerd spelen (kinderen met en zonder functiebeperking). Voorts is de hoek Kortenaerstraat/ De Ruyterstraat aangewezen als mogelijke speellocatie voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 5 jaar. Het aantal voorzieningen voor jongeren is toereikend. In het Venedepark is een stedelijk skatepark gesitueerd.

7 Diversen

7.1 Paltelaan

Inspraakreactie

De uitbouw van de woning (Paltelaan 62) is opgenomen onder de bestemming 'Tuin'. De garageboxen hebben de bestemming 'Wonen 2' met de aanduiding 'garageboxen', terwijl W2 van toepassing is op gestapelde woningbouw.

Vanwege een functiebeperking van een van de bewoners zal binnen de planperiode op de begane grond een slaapkamer en badkamer moeten worden gerealiseerd. Daartoe zullen de genoemde uitbouw alsmede beide garageboxen moeten worden vernieuwd en vergroot. Verzoek om de bestemming 'Woondoeleinden' en het bouwvlak van de woning overeenkomstig bijgevoegde schets in het bestemmingsplan over te nemen. De verzekering wordt gegeven dat naast de woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein in stand blijven. (67)

Reactie gemeente

De bestemming 'Woondoeleinden I' zal worden toegekend aan de bestaande en geplande vergroting van de uitbouw van de woning en aan de bestaande en geplande vergroting van de

garageboxen. De exacte situering, indeling en vormgeving van de geplande uitbreiding zal ingevolge artikel 44 van de Woningwet worden getoetst in het kader van een bouwplanvraag

7.2 Zegwaartseweg

Inspreekreactie

Volgens het geldend bestemmingsplan is het perceel Zegwaartseweg 3 bestemd voor woondoeleinden en ambachtelijk bedrijf. In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het perceel alleen de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend. Naast wonen zou indiener het pand mede willen gebruiken als kantoor voor mijn aannemersbedrijf en als pedicuresalon. Daarnaast zou indiener in de garage of in een bijgebouw een houtbewerkingsatelier willen vestigen. Het aantal benodigde vierkante meters voor de genoemde bedrijfsactiviteiten valt moeilijk in te schatten, aangezien de groeipotentie niet te bepalen is. Tenslotte verzoekt hij de nokhoogte van het bijgebouw te verhogen naar 4 meter en de goothoogte naar 3 meter. (12)

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan zal aan de gronden de bestemming ' Gemengde doeleinden 2' worden toegekend. Deze bestemming maakt het mogelijk om naast wonen, de gebouwen ondermeer te gebruiken voor kantoordoeleinden, dienstverlening alsmede voor bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Een houtbewerkingsatelier valt in categorie 3 en is derhalve niet toegestaan. De standaardhoogte voor bijgebouwen in de nabijheid van woningen is vanuit stedenbouwkundige overwegingen vastgesteld op 3 meter.

7.3 Den Hoorn

Inspreekreactie

- Schuur op perceel Schinkelweg 73 is aangeduid als 'karakteristiek gebouw'. Voor deze schuur is een sloopvergunning afgegeven;
- De huisnummers Schinkelweg 29 en 75 zijn niet juist en moet worden vervangen door 29/31 respectievelijk 73/75;
- De locatie Schinkelweg 75 moet worden vervangen door locatie Den Hoorn 1. In totaal gaat het dan om 3 wijzigingsbevoegdheden, te weten Schinkelweg 29/31, Schinkelweg 73 en Den Hoorn 1.
- Verzoek om deze wijzigingen in de toelichting, plankaat en planvoorschriften aan te brengen.
- Er is voor Den Hoorn I geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
- Het voormalig schoolgebouw aan de 5 mei straat en omgeving moet onder de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van Schinkelweg 29 (artikel 29, vierde lid) worden toegevoegd;

(48)

Reactie gemeente

Het is juist dat inmiddels een sloopvergunning is afgegeven voor de schuur op het perceel Schinkelweg 73; de aanduiding 'karakteristiek gebouw' zal worden verwijderd. De huisnummers zullen correct in het bestemmingsplan worden vermeld. Voor Den Hoorn 1 en het schoolgebouw aan de 5 mei straat zijn wel wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

7.4 Sleuvenproblematiek

Inspreekreactie

In veel achtertuinen in Dorp staan stenen schuren op een niet al te grote afstand van de woning. Bij een uitbouw aan de achterzijde van de woning ligt een verbinding met de schuur voor de hand. De toegestane uitbouw van de woning in het bestemmingsplan is in een aantal gevallen net onvoldoende voor een verbinding met de schuur. Kan de sleuf worden overbrugd door het vergroten van de schuur? Indien dit niet mogelijk is, dient een extra vrijstellingsmogelijkheid voor de uitbreiding van de woningen te worden opgenomen. (28)

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bijgebouwen te vergroten mits de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 50 % van de oppervlakte van het en achtererf niet meer dan 50 m² omvat. Ons inziens biedt deze bepaling voldoende ruimte om de sleuvenproblematiek te overbruggen.

7.5 Bushalte

Inspraakreactie

De bushalte Connexion op de Paltelaan moet behouden blijven. Eveneens dient het pad naar het busstation uitkomend op de Paltelaan, direct achter de Oranjelaan, te blijven bestaan. (16, 33, 107)

Reactie gemeente

De gemeente zal een bushalte op dit gedeelte van de Paltelaan blijven faciliteren. Connexion beslist over het voorbestaan van de buslijn. Er is geen aanleiding het betreffende pad naar het busstation op te heffen; het bestaande gebruik kan worden voortgezet.

7.6 Stenen

Inspraakreactie

Volgens het plan wordt er bij de nieuwbouw in de Paltelaan/Emmastraat met rode steen gewerkt, dit past niet in de wijk, die uit gele stenen bestaat. (16, 33, 107)

Reactie vestia

Het ontwerp bevat geen rode stenen. De architect heeft er voor gekozen om de gevels die parallel staan aan de Emmastraat een gele uitstraling te geven. De kopgevels zijn iets donkerder, en hebben een meer grijze uitstraling.

7.7 Bernardstraat

Inspraakreactie

Ten behoeve van de groei van uw bedrijf in het kantoorpand aan de Bernardstraat 6 verzoekt u de volgende aanpassingen/wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV op te nemen :

- verhoging van goothoogte van het kantoorpand tot 4,50 meter met een uitloopmogelijkheid van 10%;
- verhoging van de nokhoogte van het kantoorpand tot 6,60 meter met een uitloopmogelijkheid van 10%;
- uitbreiding van het bouwvlak met 1 meter ten behoeve van het kantoorpand richting de Bernhardstraat;
- verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het kantoorpand met de functie wonen;
- verruiming van het voorschrift over de wijze van meten voor de mogelijkheid om een kelder onder het gebouw aan te brengen;
- verruiming van de bestemming 'Kantoren' inclusief de functie wonen met ca. 120m² aan de westzijde . Het betreffende stuk grond wordt niet gebruikt noch beheerd en fungeert als hondenuitlaatplek. (80a)

Gemeentelijke reactie

Na onderzoek en weging van alle betrokken belangen komen wij tot de volgende conclusies:

- de bouwhoogte van het pand bedraagt 6 meter exclusief de mogelijkheid tot het verlenen van een eventuele vrijstelling van maximaal 10 %. In de aan te houden bouwhoogte wordt geen onderscheid gemaakt tussen goot- en nokhoogte; met andere woorden een plat dak is toegestaan;
- de voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De uitbreiding zou namelijk tot gevolg hebben dat de evenwijdige groenstrook langs de bebouwing wordt doorbroken. De beoogde uitbreiding zou weliswaar

kunnen worden gerealiseerd door het bouwvlak ten volle te benutten. Het kantoorpand kan daartoe worden vergroot met de ruimte onder de overkapping;

- de bestaande gebruiksmogelijkheden van het kantoorpand worden verruimd door de nieuwe bestemming 'Gemengde doeleinden 1'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van onder meer kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en woningen;
- het bestemmingsplan laat het onderkelderen van gebouwen toe, mits dit binnen het toegestane bouwvlak plaatsvindt en het gebruik ervan past binnen de voor het bouwvlak geldende bestemmingsomschrijving;
- de grond ten westen van het kantoorpand dient in stand te blijven als groenvoorziening. In het Dorp en met name in de Oranjebuurt zijn de onbebouwde ruimten tussen de gebouwen beeldbepalend. De diepe voortuinen en onbebouwde groene open ruimten bepalen het groene beeld van de buurt en zijn in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van de buurt.

9. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn hierna samengevat en van een reactie voorzien. In een aantal gevallen is het bestemmingsplan naar aanleiding van een (onderdeel van een) zienswijze aangepast. Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven tot aanpassing van dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast zijn er wijzigingen doorgevoerd die geen verband houden met de zienswijzen. Deze wijzigingen staan vermeld in de Nota van aanpassingen.

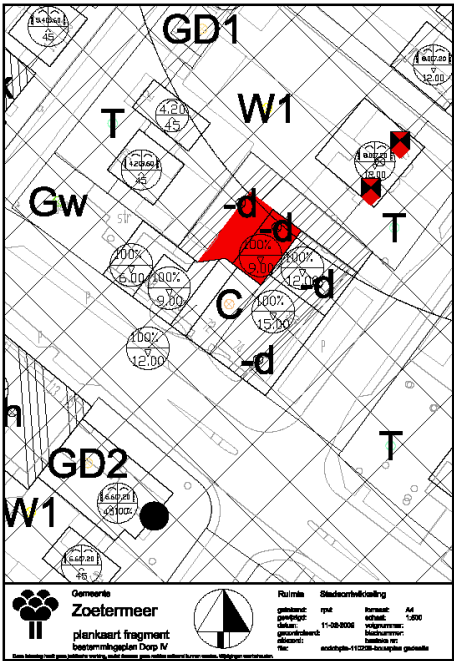
Reactienota zienswijzen van het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV

	Indiener van de zienswijze	Reactie en eventuele aanpassing
1	De Wilgen Vastgoed B.V., de heer M. van Daal, Postbus 23012, 3001 KA Rotterdam. Ingekomen: 25 juni 2008	

1.0	Indiener heeft een plan ontwikkeld voor de Rabobanklocatie. Om dit plan te kunnen realiseren verzoekt indiener om vergroting van het bouwvlak en bouwhoogten op het perceel Eerste Stationstraat 53/ Oranjelaan 68 tot en met 74. Hierover is indiener al geruime tijd in overleg met de gemeente.	Naar aanleiding van de zienswijze is besloten een bijeenkomst te beleggen voor de direct omwonenden van de Rabobank locatie. De redenen hiervoor waren: het bouwplan van De Wilgen Vastgoed is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan en niet conform de inspraakresultaten op basis van het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan was voor de gehele locatie een maximale bouwhoogte opgenomen van 13 meter en in het ontwerpbestemmingsplan is dat veranderd in maximaal 6 meter en 13 meter in lijn met het geldende bestemmingsplan en omdat er op dat moment nog geen concreet bouwplan was op grond waarvan het bestemmingsplan aanpassing behoefde. het bouwplan was mede in overleg met de gemeente ontwikkeld en voldeed in principe aan de gestelde randvoorwaarden; het onderzoeken van de haalbaarheid van het bouwplan bij direct omwonenden. Er zijn drie bewonersbijeenkomsten geweest, de eerste vond plaats op 24 september 2008, de tweede op 20 november 2008 en de derde op 12 januari 2009. Wij zijn van mening dat er een zorgvuldige procedure heeft plaatsgevonden met hoor en wederhoor met zowel ontwikkelaar als omwonenden, op basis waarvan een goede afweging van belangen kan plaatsvinden. Met de voorgestelde bestemmingsplanregeling voor de Rabobank-locatie is naar onze mening een alleszins aanvaardbaar ruimtelijk kader gegeven dat in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid, waaronder de zogenaamde 30 gradenregeling. Deze regeling is bedoeld ter bescherming van uitzicht, lichttoetreding, bezonning en privacy. Voor het parkeren is uitgangspunt dat het bouwplan moet voldoen aan de parkeermota. Met deze bestemmingsplanregeling kunnen noch de direct omwonenden, noch De Wilgen Vastgoed volledig worden tevreden gesteld. Voor beide partijen bestaat de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen bij
-----	---	---

gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland tegen de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Voorgesteld wordt de zienswijze van De Wilgen B.V. gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het op bijgevoegde kaartfragment aangegeven gedeelte ongegrond. Op dit gedeelte wordt het bouwplan van de Wilgen Vastgoed niet ingepast. Dit betekent dat voor een bepaald gedeelte geen bouwvlak is opgenomen en voor een bepaald gedeelte een bouwvlak is opgenomen met een lagere maximale bouwhoogte, namelijk geen 12 meter maar 9 meter.



2

J.M.J van Veen, Da Costastraat 6, 2712 EW Zoetermeer.
Ingekomen: 28 juli 2008

2.1	De indiener, woonachtig aan de Da Costastraat 6, verzoekt om het bouwvlak over het hele perceel door te trekken zodat het mogelijk wordt om een tweede kleine woning (minder dan 50m2 en voor eigen gebruik) te realiseren. Momenteel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar die kan slechts in werking treden wanneer er initiatieven ontwikkeld worden voor het hele gebied. Indiener is dus afhankelijk van het initiatief van een projectontwikkelaar en stelt dat het wel 28 jaar kan duren voordat er iets gebeurt.	Het perceel Da Costastraat valt binnen de bestemming Gemengd 2. Dit perceel valt samen met de naastgelegen bestemming Bedrijven, binnen een locatie die gewijzigd kan worden. Hiermee wordt gestimuleerd dat de gevestigde garagebedrijven hun bedrijf beëindigen ten gunste van een herontwikkeling naar meer in een woonwijk passende voorzieningen, waaronder woningen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen. Een tweede woning in de tuin van de indiener kan een onevenredige hoeveelheid hinder opleveren voor de percelen aan de Frederik Hendriklaan. De wijzigingsbevoegdheid op het perceel Da Costastraat is verder bedoeld om maximale flexibiliteit te bieden aan de toekomstige ontwikkelingen in het wijzigingsgebied, waarbij bepaald is dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Overigens wordt opgemerkt dat de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden in dit bestemmingsplan t.o.v. het geldend bestemmingsplan niet worden beperkt. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
3	R. van Zijderveld van Contact Oud Mariniers Schietsportvereniging, Zoetermeer, postbus 219, 2700 AE. Ingekomen: 29 juli 2008	

3.1	Indiener verzoekt een vergroting van het bouwvlak voor de Schietsportvereniging in het Burgemeester Vernèdepark, waarmee de bestaande schietbaan van 12,5 meter kan worden uitgebreid met 25 meter schietbanen. Hierdoor wordt een groter schietprogramma gerealiseerd. Dit is nodig om het sterk teruglopend ledenbestand op peil te houden. Hiermee kan de vereniging blijven voortbestaan. Als deze uitbreiding niet kan worden gerealiseerd zal moeten worden omgezien naar een andere locatie om verder terugloop van het aantal leden en uiteindelijk het opheffen van de Schietvereniging te voorkomen. De schietvereniging heeft 80 leden. Naast sportieve activiteiten is deze ook sociaal-maatschappelijk actief. Er wordt een bijdrage geleverd in het kader van de organisatie van de 4 mei herdenking en de jaarlijkse veteranendag. Verder voorziet zij in een behoefte aan contact tussen oudere en jongere veteranen. Een nevenactiviteit is het bedrijfsschieten door Zoetermeerse bedrijven in een onderlinge competitie.	De geplande uitbreiding van de schietvereniging past niet binnen het bouwvlak maar wel in het bestemmingsvlak. Tegen een uitbreiding van het gebouw bestaan geen overwegende bezwaren, mits goed ingepast en op zekere afstand vanaf het openbare voetpad. De gevraagde vergroting van het bouwvlak kan gedeeltelijk worden toegestaan. Naar aanleiding van de mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting is nader onderzocht of het mogelijk is de afstand van het bouwvlak tot het ter plaatse gelegen voetpad nog enigszins te verkleinen. Gebleken is dat het bouwvlak nog kan worden vergroot met 3 bij 5 meter. Voorgesteld wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.
4	P.J.M Delsing-I.E.M. Jamin, Dorpsstraat 172a, 2712 AR Zoetermeer. Ingekomen: 29 juli 2008	

4.1	Indiener verzoekt een verruiming van de bestemming van de aan de Stationsstraat 84 gevestigde tandartsenpraktijk met zakelijke dienstverlening (notaris, makelaar), eventueel gecombineerd met wonen. Thans heeft het betreffende perceel volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming "Bijzondere doeleinden". Het monumentale pand is in mei 2006 van de gemeente gekocht. Indiener stelt dat de enorme investering die gedaan is om het pand van de ondergang te redden niet in verhouding is met de marktwaarde van het pand met de huidige bestemming. Mochten zij ooit de praktijk willen beëindigen zal het dan ook moeilijk zijn om een koper te vinden. Daarnaast willen zij niet uitsluiten dat het pand, ooit gebouwd als woonhuis bij een boerenbedrijf, weer geschikt kan worden gemaakt als woonhuis en daarmee de oorspronkelijke bestemming terug krijgt.	De bestemming "Bijzondere doeleinden" uit het geldende bestemmingsplan Dorp I is in het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV omgezet in de vergelijkbare bestemming "Maatschappelijk", waarbinnen al vele voorzieningen gevestigd kunnen worden met educatief, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijk karakter, en sport en sportieve recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. De bestemming Wonen is niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan uit 1981. Bij de verkoop van het pand door de gemeente is expliciet opgenomen dat de woonfunctie niet is toegestaan. Ook in het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming wonen niet opgenomen om te voorkomen dat dit beperkingen geeft voor de naastgelegen buurtvereniging Kom Op. Er bestaat geen bezwaar tegen de bestemming te verruimen met de bestemming kantoor. Voorgesteld wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.
5	D.A.J. Konijn, Julianalaan 11, 2712 CB Zoetermeer. Ingekomen: 29 juli 2008	
5.1	Indiener verzoekt vergroting van het bouwvlak op het perceel Julianalaan 11. Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt dit tuin en zal dit niet mogelijk zijn.	Het huidige bestemmingsplan geeft de mogelijkheid van een aanbouw tot 2 meter uit de woning. In zoverre bestaan tegen het inwilligen van het verzoek geen overwegende bezwaren. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft een uitbreiding tot 2 meter.
6	SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens de heer en mevrouw Burden- van Egmond, Emmastraat 8 Ingekomen: 31 juli 2008	

6.1	Indiener merkt op dat de plankaart niet voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 16 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 omdat verzuimd is de hogere grenswaarden op de hogere grenswaardenplattegrond in te tekenen als vlek II. Indiener stelt bovendien dat deze kaart dateert van 18 juni 2008 en deze laat de oude situatie op de Paltelaan zien, namelijk de 38 toenmalige woningen.	De zienswijze is gericht tegen de bouwmogelijkheden op de locatie Paltelaan. Op deze locatie heeft Vestia een woningbouwplan ontwikkeld voor 63 woningen. In artikel 16 BRO zijn de eisen aangegeven waaraan de plankaart van het bestemmingsplan moet voldoen. Het is niet voorgeschreven hogere waarden geluid op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan in te tekenen. De topografische ondergrond van de plankaart laat inderdaad nog de inmiddels gesloopte 38 woningen zien. Dit zal op de plankaart worden gecorrigeerd. Overigens is bij het besluit hogere waarden geluid voor de locatie Paltelaan een nieuwe kaart toegevoegd. Omdat voor de locatie Paltelaan reeds een besluit is genomen voor hogere waarden geluid is deze locatie niet meer aangegeven op de kaart behorende bij het besluit hogere waarden geluid voor de overige locaties.
6.2	Het dorpse en groene karakter wordt aangetast, waarmee gehandeld wordt in strijd met de beleidsuitgangspunten van de gemeente. 38 kleine seniorwoningen, volledig in het groen maken plaats voor 3 appartementencomplexen met 63 woningen en hier en daar tot 14 meter hoog. Het bouwplan is te groot en past qua aard niet in de woonomgeving. Voorgesteld wordt het bouwplan op grote afstand te zetten van de bestaande woningen aan de Emmastraat.	De wijk wordt niet alleen gekenmerkt door laagbouw, er is ook veel gestapelde bouw terug te vinden. Het groene en dorpse karakter geldt niet zo zeer op het niveau van een perceel of locatie, maar meer op het niveau van de wijk. Ook wordt verwezen naar de reactie op de eerder ingediende inspraakreactie. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op het bouwplan van Vestia wordt verwezen naar de reactie van de gemeente in het kader van de voor dit bouwplan gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO.

6.3	Het woongenot (uitzicht, bezonning, lichtinval, geluidsoverlast) is in het geding. Niet te verkroppen is dat bij dit bouwplan de 30 gradenregeling zo strak wordt gehandhaafd, terwijl deze regel bij de bouwplannen van Vestia in de Molenstraat is losgelaten.	Het bouwplan leidt in verhouding tot wat er aan bebouwing stond (38 kleine seniorenwoningen) tot afname van uitzicht, bezonning en licht. Dit blijft echter binnen de marges wat aanvaardbaar wordt gevonden en gebruikelijk is in Zoetermeer. Dat is vastgesteld in de zogenaamde 30 graden regel die voor woongebieden (laagbouw) van toepassing is. De reden dat de 30 gradenregel niet strikt is toegepast voor de woningen in de Molenstraat is dat daar het aantal woningen niet in het geding was. Dat is wel het geval bij het bouwplan van de Paltelaan. Ook wordt verwezen naar de reactie op de eerder ingediende inspraakreactie. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op het bouwplan van Vestia wordt verwezen naar de reactie in het kader van de voor dit bouwplan gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO.
6.4.	De parkeervoorzieningen t.b.v. het bouwplan zijn onvoldoende. De wegen in de directe omgeving van de locatie hebben onvoldoende capaciteit om de toename van het aantal bewoners en bezoekers van de nieuw te bouwen woningen te kunnen verwerken. Gevreesd wordt voor overlast door het toenemen van de verkeersdruk op de nu nog rustige straat. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende. Er wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen en de tekst over het parkeren in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan.	De infrastructuur rond de bouwlocatie is voldoende voor de geplande woningen. Het parkeren wordt op eigen terrein van Vestia opgelost. Deze zienswijze heeft vooral betrekking op het bouwplan. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie van de gemeente in het kader van de voor dit bouwplan gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. De tekst over het parkeren in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zal worden geactualiseerd.
6.8	De belangen van omwonenden zijn onderbelicht gebleven. Er heeft onvoldoende belangenafweging plaatsgevonden.	Het ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van een planologische belangenafweging en is na inspraak en overleg met belanghebbenden tot stand gekomen. Ook over het bouwplan van Vestia heeft overleg plaatsgevonden en er heeft een aparte ruimtelijke procedure plaatsgevonden waarbij een nadere op het bouwplan toegespitste belangenafweging plaatsvond. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
7	R.A. Molier, Beatrixstraat 5, 2712 CH Zoetermeer Ingekomen : 6 augustus 2008 (verzonden 1 augustus)	

7.1	Indiener verzoekt om een vergroting van de bouwmogelijkheden op perceel Beatrixstraat 5 en onderbouwd dit met stedenbouwkundige en persoonlijke argumenten.	Tegen het vergroten van het bouwvlak bestaan geen overwegende bezwaren. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. 
8	W. Karens van Impala Auto's B.V., Edisonstraat 104, 2723 RR Ingekomen : 1 juli 2008	

8.1	Indiener heeft de volgende op- en aanmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Op de plankaart staat de locatie van de voormalige school aan de 5- Meistraat niet aangemerkt als: “gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt” Bij de wijzigingsbevoegdheid voor de Schinkelweg 73/75 is punt F toegevoegd betreffende aantal woningen en maximale (bouw)hoogten). Deze stond nog niet in het voorontwerp. Indiener verzoekt deze beperking te verwijderen en woningen en/of appartementen mogelijk te maken met een goothoogte van max. 8.25m. Bij de wijzigingsbevoegdheid voor de Schinkelweg 29/31 zijn punt F (tuin van 6 meter) en G (aantal woningen en maximale (bouw)hoogten) toegevoegd. Punt F moet naar de mening van indiener vervallen, omdat dit een beperking met zich meebrengt voor een eventuele ontwikkeling. Indiener verzoekt de beperking in punt G te verwijderen en woningen en/of appartementen mogelijk te maken met een goothoogte van max. 8.25m.	In eerste instantie is uitgegaan van een wijzigingslocatie waarvan ook de voormalige school deel uit maakte. De voormalige school is echter thans definitief in gebruik bij de Stichting Welzijn- Doven- Zoetermeer. Wijziging binnen de planperiode is niet te verwachten, reden waarom de voormalige school uit de wijzigingslocatie is gehaald. De voorschriften van de wijzigingsbevoegdheid voor Schinkelweg 73/75 en 29/31 zijn aangevuld met voorschriften voor het bouwen, toegesneden op de situatie ter plaatse. De locatie Schinkelweg 73/75 ligt tussen de Cornelis van Eerdenstraat en de Schinkelweg. Aan de Cornelis van Eerdenstraat staan eengezinswoningen van 2 lagen met een kap. Boven op de dijk van de Schinkelweg staan woningen met meestal 1 laag met kap. De gevraagde goothoogte van 8,25 meter maakt 3 bouwlagen mogelijk. Deze hoogte past niet in de omgeving. De woningen aan beide kanten van de locatie Schinkelweg 29 verschillen in grootte en opzet. De oudere panden zijn 1 laag met kap en hebben geen voortuin. Aan de andere kant van Schinkelweg 29 staan nieuwere en grotere huizen met voortuin (2 lagen met kap). De bebouwingsregeling voor Schinkelweg 29 sluit aan op deze opzet: nieuw en groter, maar met respect voor het oude lint en daarom 6 meter teruggelegd vanaf de Schinkelweg (tuinstrook). De gevraagde goothoogte van 8,25 meter maakt 3 bouwlagen mogelijk. Deze hoogte past niet in de omgeving. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
9	A.H.C. van Paassen en M.M.R. van Paassen de Waal, Eerste Stationstraat 81, 2712 HD Zoetermeer. Ingekomen: 29 juli 2008	

9.1	De gemeente streeft naar woningbouw op een aantal locaties waar nu garages staan. Indiener vraagt wat er gebeurt als de garages gewoon blijven zitten. Deze mogen dan meer lawaai maken en dat is niet wat indiener wenst. Geaccepteerd wordt wel een hogere geluidsnorm voor woningen echter niet voor industrie of gebouwen met een maatschappelijke functie. Indiener vraagt of er geen andere oplossing is waarbij de woningen gebouwd kunnen worden zonder de geluidsnorm te verhogen. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de onduidelijke brief en het tijdstip van verzending in de vakantieperiode. Indiener vraagt zich tevens af waardoor het geluidsniveau van 55 dBA wordt veroorzaakt en hoe dat is gemeten. Als laatste merkt indiener op dat het dorp nu al de meest geluidsgevoelige wijk is. Waarom beschermt de gemeente de bewoners niet tegen de toenemende geluidhinder?	Indiener heeft zowel zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen een ontwerpbesluit voor hogere waarden geluid voor locaties in het ontwerp-bestemmingsplan waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde voor het geluid overschrijdt. De zienswijzen zijn hetzelfde. Voor zover zijn zienswijze betrekking heeft op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid, wordt verwezen naar de reactie in het kader van de procedure van het besluit hogere waarden geluid. Voor zover de zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt. De huis aan huis brief waarin de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit is aangekondigd, bevatte inderdaad alleen zakelijke informatie zonder inhoudelijke toelichting en uitleg op de stukken. Er werd verwezen naar de stukken die terinzage werden gelegd. De terinzagelegging heeft grotendeels plaatsgevonden buiten de vakantieperiode. Wettelijk is hier niets over geregeld, maar wordt wel zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Er is sprake van een historisch gegroeide situatie. Het Dorp is de oudste wijk van Zoetermeer, gelegen naast de A 12 en Nutricia met bestaande bedrijvigheid en bestaande wegen. Hoewel de wijk Dorp voor velen een aantrekkelijke wijk is, is geluidhinder van met name het wegverkeer een aandachtspunt. Door verkeersaantrekkende bedrijven in het Dorp te stimuleren te stoppen door het bieden van bouwmogelijkheden voor woningen wordt daar deels op ingespeeld. Verder wordt geprobeerd iets te doen aan het verkeer van Nutricia door alternatieve routes voor het afwikkelen van het vrachtverkeer te ontwikkelen. Dit gebeurt met name bij de plannen die ontwikkeld worden voor de terreinen van Nutricia en Numico.
------------	--	--

		In het programma “Duurzaam Zoetermeer” dat door de gemeenteraad op 26 november 2007 is vastgesteld, zijn afspraken gemaakt om de gemeente in de toekomst leefbaar te houden. Eén van de vier hoofdpijlers van het programma is een gezond leefmilieu. De gemeente heeft zich hiervoor onder andere ten doel gesteld om ernstige geluidhinder te voorkomen. Het beleid zal verder worden ontwikkeld in een Nota geluid en luchtkwaliteit en een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
--	--	--

Nota van aanpassingen die geen verband houden met ingediende zienswijzen

	Een drietal percelen die volgens het geldende bestemmingsplan Dorp I mede bestemd zijn voor detailhandel zijn niet als zodanig bestemd.	De medebestemming is per abuis niet op de plankaart vermeld. De aanduiding detailhandel toegestaan is alsnog toegevoegd op de percelen Eerste Stationsstraat 48 (E-norm Cammeraat), Molenstraat 3 (Bruidsmode Jacqueline) en 5 (Tapijtwinkel).
2.	Een gedeelte van de bij de woning Evertsenstraat ter hoogte van Karel Doormanlaan 16 behorende gronden heeft de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden	Dit gedeelte van de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden in de Evertsenstraat ter hoogte van Karel Doormanlaan 16 wordt gewijzigd in de bestemming Tuin omdat deze grond aan de eigenaar van de woning toebehoort.
3.	In artikel 9 van de bestemming Centrumdoeleinden is de 45 gradenregeling opgenomen, terwijl in deze bestemming geen bestaande woningen zijn gelegen.	De 45 gradenregeling is gewijzigd in een 30 gradenregeling. De 45 gradenregeling geldt met name voor woningen met de bestemming Centrum (artikel 5) en niet voor woningen met de bestemming Wonen. In het plangebied komen geen bestaande woningen voor met de bestemming Centrum. Bestaande woningen met de bestemming Wonen worden in beginsel beschermd met behulp van de 30 gradenregeling.

4.	De schooltuinen in het groen langs de Delftsewallenwetering zijn niet opgenomen in het plan.	De schooltuinen zullen alsnog worden meegenomen als ondergeschikte bestemming in de opsomming van artikel 8 (Groen op Stadsniveau).
5.	Bij de scholen aan de Paltelaan ontbreekt langs deze weg een strook met de bestemming verkeers- en verblijfsgebied.	In de groenbestemming bij de scholen aan de Paltelaan is de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied opgenomen.
6.	De regeling “aan huis verbonden beroep of bedrijf” is niet meer in overeenstemming met de standaardbepaling.	De regeling “aan huis verbonden beroep of bedrijf” is verruimd in de voorschriften tot een maximum van 50 m2 en met vrijstelling tot 35% van de vloeroppervlakte van een woning c.a.
7.	Wijzigingen in verband met opheffen tegenstrijdigheden in plan, standaardisering, vereenvoudiging en/of actualisering.	Plankaart, voorschriften en toelichting zijn met elkaar in overeenstemming gebracht. Daar waar nodig zijn wijzigingen aangebracht vanwege standaardisering, vereenvoudiging en/of actualisering. Daar waar nodig zijn onderzoeken geactualiseerd, met name de onderzoeken naar luchtkwaliteit en geluid.

Bijlagen

- 1 Nota van uitgangspunten
- 2 Inspraakverslag
- 3 Akoestisch rapport
- 4.Besluiten hogere waarden geluid
- 4 Luchtkwaliteit
- 5 Flora en Fauna

BIJLAGE 1 Nota van uitgangspunten

Bijlage 1 Nota van uitgangspunten

BIJLAGE 2 Inspraakverslag

Bijlage 2 Inspraakverslag

BIJLAGE 3 Akoestisch rapport

Bijlage 3 Akoestisch rapport

BIJLAGE 4 Besluiten hogere waarden geluid

Besluit van 2 december 2008 voor ontwikkellocaties in het bestemmingsplan Dorp IV

Besluit van 23 september 2008 voor 48 woningen aan de Paltelaan

Besluit GS van ZH d.d. 3 november 2006 voor 8 woningen aan de Van Galenstraat en 6 woningen aan de Kortenaerstraat.

BIJLAGE 5 Luchtkwaliteit

Bijlage Luchtkwaliteit

BIJLAGE 6 Flora en fauna

1 De Ruyterstraat

de Ruyterstraat

2 Irenelaan

Irenelaan

3 Paltelaan

Paltelaan

Eindnoten

1. De Nota van Uitgangspunten is in oktober en november 2004 aan inspraak onderworpen. De Nota en de beantwoording van de inspraakreacties zijn als bijlage bijgevoegd.

