

Ruimtelijke onderbouwing

Stichting Scouting Pocahontas

Onderwerp Ruimtelijke onderbouwing
Auteur(s) mr. J.P.P. Barth
Datum 27 juli 2013
Versie 1.2

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2	Verbeelding bouwplan	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	8
3	Ruimtelijk beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid - De Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Waterbeleid	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Hoogheemraadschap van Rijnland	12
4.3.1	Waterbeheerplan 2010-2015	12
4.3.2	Keur en Beleidsregels 2009, Legger herziening 2011	13
4.3.3	Afvoer van water	14
4.3.4	Watertoets	15
5	Milieu-aspecten	16
5.1	Bodemkwaliteit	16
5.2	Flora, fauna en gebiedsbescherming	16
5.3	Wet geluidshinder	16
5.4	Luchtkwaliteit	17
5.5	Externe veiligheid	17
5.6	Bedrijven en milieuzonering	17
6	Overige ruimtelijke aspecten	18
6.1	Verkeer/parkeren	18
6.2	Cultuurhistorie en archeologie	18
7	Uitvoerbaarheid	18
8	Slotconclusie en motivering	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Scouting Pocahontas heeft een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een nieuw clubhuis voor Waterscoutinggroep Pocahontas, gelegen aan de zuidoever van de Zoetermeerse plas, aan het Lange Land in Zoetermeer. Dit clubhuis dient ter vervanging van het huidige clubhuis dat op dezelfde locatie staat. Het huidige clubhuis is een oude houten barak en is niet langer geschikt voor het uitoefenen van de scoutingactiviteiten. De toestand van dit clubhuis is slecht. Het is bovendien te klein en voldoet niet meer aan de moderne eisen. Het oude clubhuis met de daarnaast staande romneyloods van Pocahontas worden verwijderd/gesloopt. Dichter in de buurt van de Noord Aa wordt een nieuw clubhuis gebouwd.

Dit project is niet in overeenstemming met hetgeen op grond van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan. Om het project uit te mogen voeren is daarom een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend die ondermeer betrekking heeft op de in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bedoelde activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”. Deze omgevingsvergunning kan slechts verleend worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorwaarde is dat de motivering van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.2 Ligging plangebied

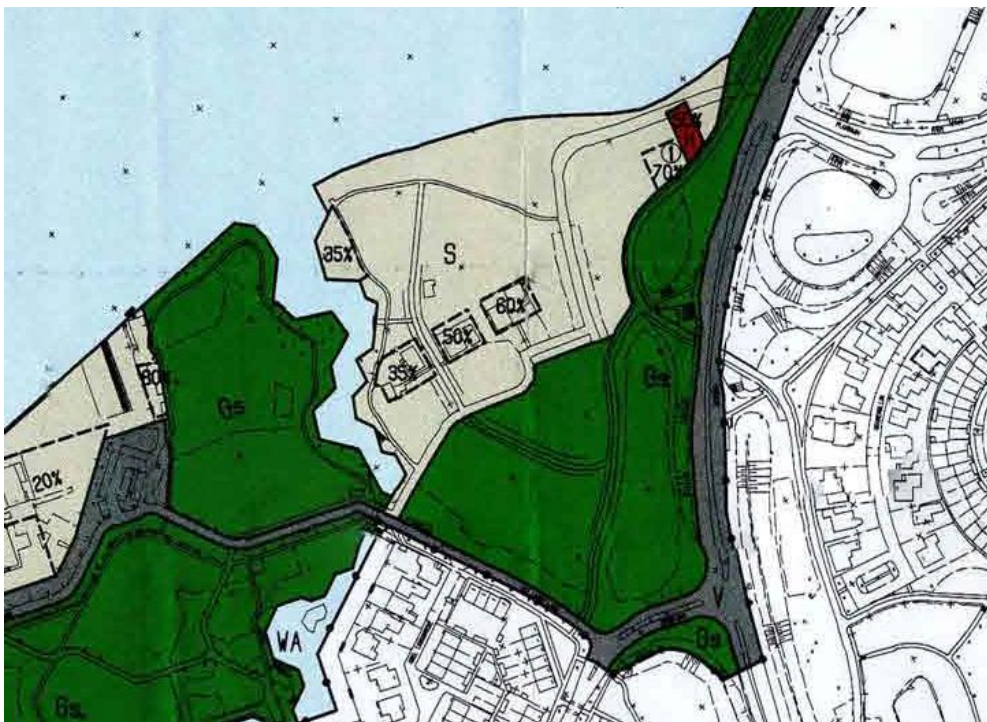
Zoetermeer kent aan de rand van de stad een keten van grote groen- en recreatiegebieden aangelegd als buffer tegen de oprukkende bebouwing van Den Haag en als “stapstenen” naar het Groene Hart. In deze keten is het noordelijke Plassengebied met de Benthuiser-, Noordhovens- en Zoetermeerse Plas, hét recreatiegebied dat vooral gericht is op kleinschalige watersport, oeverrecreatie, natuurontwikkeling en waterberging. In deze reeks is de Benthuiserplas bedoeld voor natuurontwikkeling. De Zoetermeerse Plas, ook bekend onder de naam Noord Aa, is de grootste en meest intensief gebruikte en bedoeld voor kleine watersport en oeverrecreatie en, zoals in het Prielengebied, voor natuurontwikkeling.

Het plangebied ligt aan de Zoetermeerse plas. Op dit moment staan er in het plangebied de volgende gebouwen: Het clubhuis van de Road Runners, het houten clubhuis en de romneyloods van Scouting Pocahontas en het clubhuis van de Reddingsbrigade. Dichter bij het water staat de botenloods van Scouting Pocahontas, ongeveer op de plek van de rode ovaal, zie figuur 1 op de volgende pagina. Ongeveer op de plek van de oranje ovaal komt het nieuwe clubgebouw. Het groene kruis geeft de oude gebouwen aan die gesloopt worden.



Figuur 1 Een satelietfoto van het gebied uit Google Maps

1.3 Geldend bestemmingsplan



figuur 2 kaart plangebied

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied van april 2005. De plaats waar het clubhuis gerealiseerd moet worden, is gelegen aan de zuidelijke oever van de Zoetermeerse plas. Dit gebied is op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan

gemarkeerd met 'S' (zie figuur 2). Dit gebied heeft de bestemming 'Sportdoeleinden'. De aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden waaronder begrepen scouting, met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine.

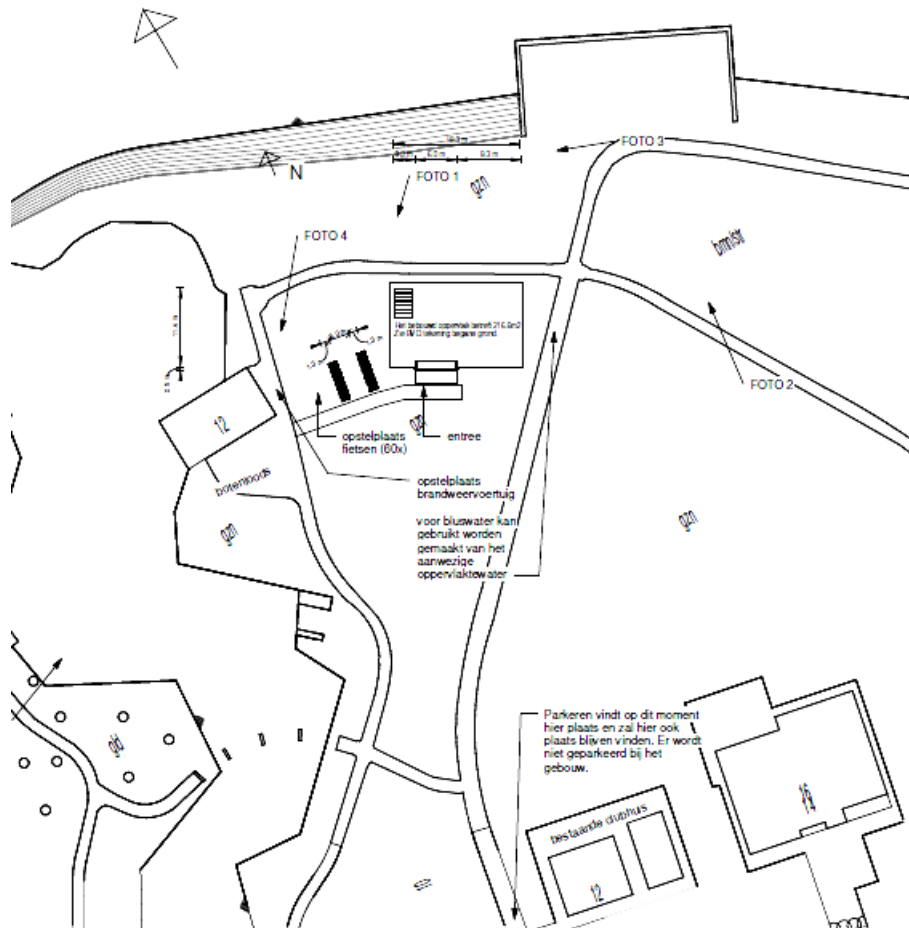
De hoogte en de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 5,0 meter respectievelijk 3,0 meter bedragen.

Qua gebruik voldoet het bouwplan aan de regels uit het bestemmingsplan. De bouwhoogte is in strijd met de bouwregels. Door de gekozen vorm die refereert naar de eerder gebouwde botenloods komt de nok aan één zijde hoger dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Echter de gekozen vorm doet het gebouw kleiner lijken dan wanneer aan weerszijde nok- en goothoogte uit het bestemmingsplan worden aangehouden.

Op de plankaart staan de locaties van de bouwvlakken. In overleg met de gemeente gaat het bouwplan uit van een locatie dichterbij de buurt van de botenloods en de oever van de Zoetermeerse plas dan de aangegeven locatie op de plankaart (zie figuur 2). Op grond van het bestemmingsplan hebben Burgemeester en wethouders de bevoegdheid, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, om onder voorwaarden het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft de op de plankaart aangegeven locatie van de bouwvlakken. Stichting Scouting Pocahontas verzoekt om gebruikmaking van deze bevoegdheid.

2 Verbeelding bouwplan

2.1 Bestaande situatie



Figuur 3

De foto's hieronder geven een beeld van de huidige situatie. Op de plattegrond in figuur 3 is aangegeven vanuit welk standpunt de foto's 1 t/m 4 zijn genomen.



Foto 1



Foto 2



Foto 3 De oever van de Noord-AA



Foto 4 De botenloods van Scouting Pocahontas



Foto 5 Het huidige clubhuis met Romneyloods, vanaf de weg gezien



Foto 6 Het huidige clubhuis met Romneyloods, gezien vanaf het water

2.2 Nieuwe situatie

Het bestaande clubhuis en de romneyloods worden gesloopt (groen kruis figuur 1). Het nieuwe clubhuis wordt dicht bij de Noord-AA gebouwd, in de buurt van de botenloods van Scouting Pocahontas. De plek van het nieuwe clubhuis is in figuur 1 globaal aangegeven met de oranje ovaal. In figuur 2 is de bouwlocatie meer nauwkeurig aangegeven.

Het nieuwe clubhuis is een ontwerp van STUDIOSCHAEFFER ARCHITECTEN BNA, Pegasusstraat 7 2516AR Den Haag. Deze architect heeft ook de botenloods ontworpen. Bij de plaatsing van de botenloods werd de inrichting van het Lange Land volgens de toenmalige stedenbouwkundige, mevrouw Schalk, voorgesteld als een parkachtig landschap met daarin verschillende bouwvolumes. Dit veronderstelt een situering waarbij de bouwvolumes niet met elkaar zijn uitgelijnd of te dicht op elkaar staan. De positie van het huidige clubhuis naast de net gerealiseerde bebouwing van de hardloovereniging past daar niet bij. Er blijven verschillende plaatsingsmogelijkheden over. Rekening houdende met het idee van het parkachtige landschap en het feit dat het hier gaat om zeeverkenneren waarvan de belangrijkste activiteit op het water plaatsvindt, is het onze bedoeling het gebouw aan het water te situeren. Qua uitstraling en bouwstijl past het goed bij de reeds gerealiseerde botenloods.

De afbeeldingen hieronder geven een indruk van het nieuwe clubhuis.



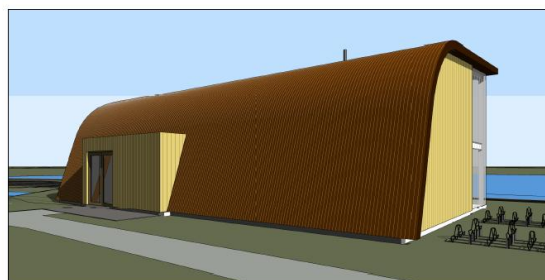
3D View 1



3D View 2



3D View 3



3D View 4

Vanaf de landzijde heeft het clubhuis eenzelfde uitstraling als de botenloods van Scouting Pocahontas. Door de ronde vormen oogt het gebouw lager dan feitelijk het geval is en past het op een natuurlijke wijze in het landschap. Vanaf het water gezien is er een open transparante structuur die past bij de open en transparante beleving van het water.

Over het bouwplan en de locatie is uitgebreid overleg geweest met de gemeente en is inmiddels overeenstemming bereikt met de landschapsarchitect van de gemeente Zoetermeer.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het geeft een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met de SVIR kiest het Rijk voor een andere aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid en kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk blijft wel verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn bij onderwerpen die van nationaal belang zijn.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard.

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is beleidsmatig van aard. Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is procesmatig van aard. Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafwegingen besluitvorming bij de verschillende overheden.

De bouw van het nieuwe clubhuis van Scouting Pocahontas is niet in strijd met nationale belangen op grond van de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid - De Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale staten van Zuid-Holland de provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. In deze structuurvisie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Op 23 februari 2011 hebben Provinciale Staten de 1e herziening van de Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. Op 29 februari 2012 is de 2e herziening vastgesteld.

De kern van de "Visie op Zuid-Holland" is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Binnen de "Visie op Zuid-Holland" is het provinciale belang geordend aan de hand van vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdogaven.

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.
2. duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie.
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk.
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
5. stad en land verbonden.

Binnen de vijf generieke opgaven wil de provincie extra aandacht geven aan drie boven-regionale opgaven die in de structuurvisie zijn genoemd. Deze opgaven vloeien voort uit de ambitie om voor de uitvoering een meer integrale, samenhangende en gebiedsgerichte aanpak te kiezen. Deze opgaven zijn van structurerende aard voor het grondgebied van de gehele provincie. Het gaat dan ook om integrale, gebiedsgerichte opgaven in het stedelijk en landelijk gebied van Zuid-Holland. Deze bovenregionale opgaven zijn:

1. Zuidvleugelgroenstructuur;
2. Zuidvleugelnets als stedelijk netwerk;
3. Sturen op ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

Het verbeteren van de relatie tussen stad en land in zowel ruimtelijk, recreatief als economisch opzicht is een belangrijk doel van het provinciaal beleid. De Zuidvleugelgroenstructuur bevat de opgave om de bestaande groene ruimte in en nabij de stad te beschermen en tegelijkertijd de kernkwaliteiten duurzaam te ontwikkelen. De Zuidvleugelgroenstructuur omvat de groene ruimte in de stedelijke invloedssfeer van Zuid-Holland en moet stad en land intensief met elkaar verbinden. Binnen deze groenstructuur worden vier gebiedscategorieën onderscheiden, elk met een eigen opgave. Essentieel is dat zij met elkaar een samenhangend ruimtelijk stelsel gaan vormen met een eigen verantwoordelijkheid en in samenhang met het stedelijke netwerk. De volgende vier categorieën worden onderscheiden:

1. De provinciale landschappen (Land van Wijk en Wouden e.a.)
2. De regioparken(de Balij e.a.)
3. De grotere eenheden stedelijk groen(Zuiderpark e.a)
4. Het verbindend groen-blauwe netwerk(Lange afstands fiets-en voetpaden, Waterwegen e.a.)

Het Zoetermeerse Plassengebied ligt in het provinciale landschap “Land van Wijk en Wouden”, onderdeel van de Rijksbufferzone Den Haag-Zoetermeer-Leiden-Katwijk en grotendeels binnen de begrenzing van het Groene Hart. De Structuurvisie Ruimte beoogt om onder andere het “Land van Wijk en Wouden” te beschermen en te ontwikkelen tot recreatief aantrekkelijke en economisch duurzame landschappen met verbrede landbouw en een betere recreatieve kwaliteit.

De bijbehorende Verordening biedt ruimte voor recreatieve en leisure bebouwingsontwikkelingen mits de kernkwaliteiten van het gebied behouden blijven of worden versterkt. In het geval van strijdigheid met deze verordening van bestemmingen en regels uit bestemmingsplannen, waarmee Gedeputeerde Staten tussen 1 januari 2005 en de inwerkingtreding van deze verordening op 26 juli 2010 hebben ingestemd, wordt voor deze afwijking ontheffing van deze verordening geacht te zijn verleend.

Als onderdeel van het Noordelijk Plassen Gebied en daarmee van het provinciale landschap “Land van Wijk en Wouden” draagt de bouw van het nieuwe clubgebouw van Pocahontas bij aan de ontwikkeling van recreatief aantrekkelijk gebied. Het gebouw ondersteunt de opgave de

relatie tussen stad en land in zowel ruimtelijk en recreatief opzicht te verbeteren en de kernkwaliteiten van de Noord AA te versterken.

3.3 Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van Zoetermeer voor de komende twintig jaar is vastgelegd in de op 15 december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Stadsvisie 2030. In de Stadsvisie 2030 staan, naast de integrale opgave om een duurzame ontwikkeling tot stand te brengen, acht thematische opgaven voor de toekomst. Eén van die opgaven is de 'unieke ligging van Zoetermeer aan het Groene Hart benutten'.

Zoetermeer heeft door de ligging met zijn kop in het Groene Hart een unieke positie en kan daarmee sterk bijdragen aan de verdere ontwikkeling van een waardevolle groenstructuur voor de Zuidvleugel van de Randstad. Kenmerkend voor Zoetermeer is de compactheid van de woonwijken, rondom de oude dorpskern en het stadshart, elk met een eigen, kleinschalige, groenstructuur. De hoger gelegen weteningen en de stadswegen verbinden het stedelijke weefsel met de naar de rand uitgeplaatste recreatiegebieden en de omgeving. Deze recreatiegebieden, elk met een eigen programma en karakteristiek, liggen als grootschalige groengebieden rond de stad. Zo fungeren deze groen- en recreatiegebieden als buffer tegen de oprukkende bebouwing van Den Haag en dragen daardoor in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de Zuidvleugel van de Randstad.

De Stadsvisie 2030 pleit ervoor om de ontwikkelingen in het stedelijk en landelijk gebied in een samenhangend kader te plaatsen. De kwaliteit van groen in en buiten de stad komt steeds meer in het gedrang. Toch moet stedelijk ruimtegebruik niet als bedreiging worden gezien voor het land. Het is juist een kans om de kwaliteit te versterken door de opgaven voor stad en land als een geïntegreerde opdracht te zien.

Het noordelijk Plassengebied met de Benthuizer-, Noordhovense- en Zoetermeerse Plas, is het recreatiegebied dat vooral gericht is op kleinschalige watersport, oeverrecreatie en natuurontwikkeling. De Zoetermeerse Plas is de grootste en meest intensief gebruikte en bedoeld voor kleine watersport en oeverrecreatie. Samen met de twee overige plassen fungeert de Noord Aa ook als berging en buffering van het overtollige oppervlakte water. Dit recreatiegebied vormt dan ook een essentiële schakel in de totale waterbeheersing van de stad.

De realisatie van het clubgebouw van Scouting Pocahontas is niet in strijd met het gemeentelijk beleid. Door de vervanging van het oude clubgebouw door een nieuw clubgebouw dat goed geïntegreerd is in de parkachtige omgeving van het plangebied draagt het juist bij aan de versterking van de kwaliteit van dit gebied.

4 Waterbeleid

4.1 Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationale Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op basis van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld.

De rijksnota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw' dateert van augustus 2000, maar is nog steeds actueel. Het heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit vasthouden, bergen en afvoeren;
- voor waterkwaliteit schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Het waterbeleid van het Rijk houdt daarbij de opdracht in dat dit door lagere overheden verder wordt uitgewerkt en in de praktijk wordt gebracht.

4.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

4.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

4.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

De locatie ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hier is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en

heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

4.3.2 Keur en Beleidsregels 2009, Legger herziening 2011

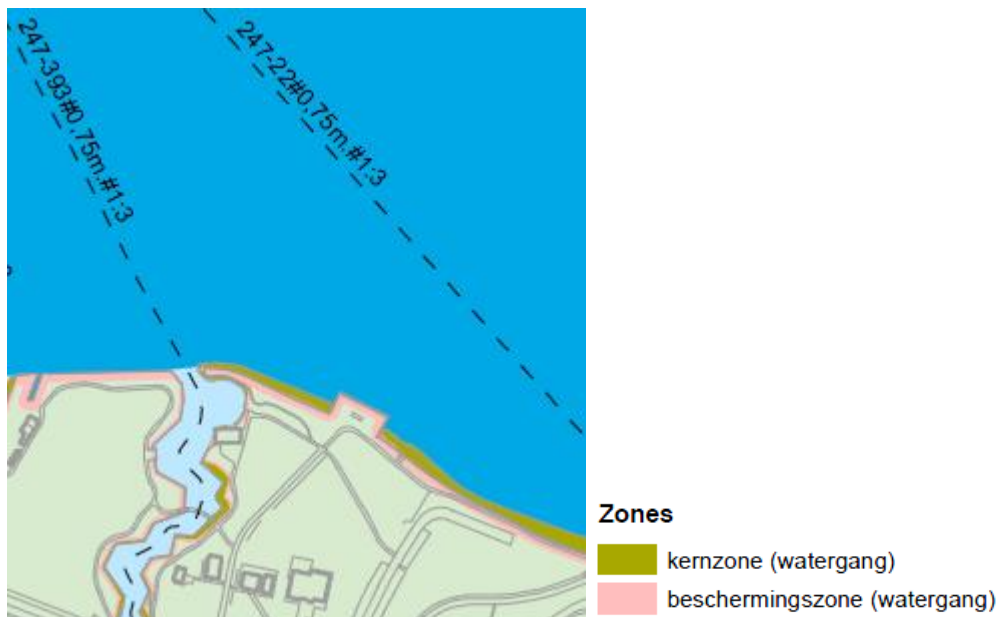
Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. De nieuwe Keur was nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het Hoogheemraadschap daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

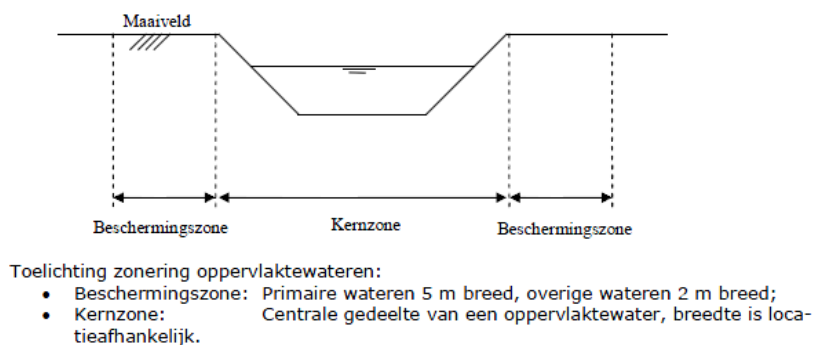
Op 13 juni 2012 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een nieuwe Leggerkaart vastgesteld. In de legger is de ligging van alle oppervlaktewateren in het beheergebied van Rijnland met een hoge mate van nauwkeurigheid vastgelegd, inclusief de bijbehorende zonerings- en leggergegevens zoals onderhoudsplichten. De legger bestaat uit de geografische database en de uitgangspuntennota.

Het plangebied staat op blad038. De Zoetermeerse plas is gecategoriseerd als een primair oppervlaktewater. Dit betekent een oppervlaktewater met een belangrijke functie (een regionaal belang) in water aan- en afvoer en/of waterberging en/of voor de instandhouding van de waterkering. De Zoetermeerse plas heeft vooral een belangrijke functie als waterberging. De kleinere oppervlaktewateren rondom het plangebied zijn benoemd tot 'overige oppervlaktewateren'. Dat zijn wateren met een voornamelijk lokale transportfunctie en/of welke een zekere drooglegging (ontwatering) dienen te geven.



figuur 4 Zones leggerkaart

Op blad 038 zijn twee zoneringen aangegeven. De kernzone, dat is het oppervlaktewater, en de beschermingszone, dat is de oever gemeten vanaf de insteek. Voor primaire wateren is beschermingszone 5 meter breed, voor overige wateren 2 meter breed. De Zoetermeerse plas is een kernzone. De oevers zijn beschermingszone.



figuur 5 Toelichting zonering oppervlaktewateren

Het bouwplan van Stichting Scouting Pocahontas bevat geen werkzaamheden in of bij de hierbovengenoemde waterstaatswerken. Ook wordt er geen water onttrokken van het grondwater of geïnfiltreerd in de bodem. Daarom is er geen watervergunning op grond van de Keur nodig.

4.3.3 Afvoer van water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

1. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

2. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
3. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
4. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
5. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel 4 zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt of lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

Het dakoppervlak van nieuwe clubgebouw van Scouting Pocahontas wordt iets groter dan die van het huidige gebouw en de Romneyloods samen. Het verschil is klein. Er zal dus slechts in beperkte mate meer hemelwater worden opgevangen.

Het nieuwe clubgebouw vervangt het oude clubgebouw. Evenals het oude gebouw wordt het nieuwe gebouw aangesloten op reeds bestaande riolering. Van het nieuwe gebouw wordt vrijwel evenveel gebruik gemaakt als van het oude gebouw. Ten opzichte van de huidige situatie is er geen extra huishoudelijk afvalwater van betekenis te verwachten. Gezien de gebruikte bouwmaterialen is het ook niet te verwachten dat het te lozen hemelwater een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit.

4.3.4 Watertoets

Via www.dewatertoets.nl is het mogelijk om een watertoets uit te voeren. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Ondanks conclusies in de voorgaande paragrafen was de uitkomst van de digitale watertoets dat een normale procedure doorlopen moet worden¹. Hierover is op 19 februari 2013 overleg geweest met de heer Hartman van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De uitkomst hiervan was dat een vergunning niet nodig is. Vanaf 500 m² bouwoppervlak is een vergunning nodig. Het bouwoppervlak is veel minder dan dat.

¹ Deze conclusie wordt getrokken op grond van het ontkennende antwoord op de vraag "Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt, zonder fysieke aanpassing ten opzichte van de bestaande situatie?" Elk bouwplan heeft een fysieke aanpassing als gevolg, dus er is geen bouwplan dat leidt tot het niet doorlopen van de normale procedure.

5 Milieu-aspecten

5.1 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de toekomstige functie. Wanneer de kans bestaat dat een toekomstige functie wordt belemmerd door de bodemkwaliteit, moet via een verkennend bodemonderzoek aangetoond worden of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom belangrijk om te beoordelen of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Gelet op het feit dat de huidige bestemming van het plangebied reeds "sportdoeleinden waaronder scouting" is, is er geen reden om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor deze functie. Daarnaast wordt het nieuwe scoutinggebouw slechts op dagdelen van bepaalde dagen in de week gebruikt en vinden de meeste activiteiten buiten plaats.

Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet nodig voor de ruimtelijke onderbouwing. Voor aanvang van de huur van de grond wil de gemeente Zoetermeer als grondeigenaar dat er een nulmeting wordt gedaan. Inmiddels heeft de gemeente Zoetermeer opdracht gegeven tot dit onderzoek. De rapportage wordt bijgesloten bij het verzoek om een omgevingsvergunning.

5.2 Flora, fauna en gebiedsbescherming

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In het plangebied zijn, voor zover bekend, geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten of voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Het plangebied is niet aangewezen als natuurkern in het ontwerp Biodiversiteit in Zoetermeer. De bestemming van het plangebied is 'Sport' en verandert niet. Met de scoutingactiviteiten zijn geen significante gevolgen voor de flora en fauna te verwachten.

Voor wat betreft gebiedsbescherming: het plangebied is geen Natura 2000 gebied volgens de Natuurbeschermingswet en valt ook niet onder de Ecologische Hoofdstructuur.

Een ontheffing of vergunning in verband met verstoring van flora of fauna of in verband met gebiedsbescherming is niet nodig.

5.3 Wet geluidshinder

De Wet geluidshinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidshinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object verplicht deze wet om rekening te houden met geluidshinder door eerder genoemd lawaai. Het geplande clubgebouw is geen geluidsgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidshinder.

Omdat het clubgebouw niet in de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder is opgenomen als geluidsgevoelig is een onderzoek niet nodig.

5.4 Luchtkwaliteit

Dit project valt binnen de NIBM regeling. Dit betekent Niet In Betekenende Mate. Kleinschalige projecten zoals de bouw van dit clubhuis worden niet gerekend tot ontwikkelingen die sterk zouden bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit stelt onderzoek naar de gevolgen van luchtkwaliteit op de gezondheid van bijvoorbeeld kinderen verplicht bij Rijks- en Provinciale wegen. Dergelijke wegen zijn niet in de directe nabijheid van het plangebied.

Er is geen onderzoek naar luchtkwaliteit nodig.

5.5 Externe veiligheid

In de directe omgeving zijn geen verkeers- spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Er zijn ook geen transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen in de nabije omgeving aanwezig.

Externe veiligheid is voor dit plan niet relevant. Er hoeft geen onderzoek naar de externe veiligheid plaats te vinden.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving, spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) valt een scouting gebouw onder milieucategorie 2. In een rustige woonwijk en rustig buitengebied gebied, waar hier sprake van is, kunnen categorie 2-inrichtingen naast milieugevoelige functies, zoals nabijgelegen woningen, voorkomen. Voor milieucategorie 2 is een richtafstand gegeven van 30 meter. Het plangebied is op veel meer dan 30 meter van de naastgelegen woningen gelegen.

De afstand van het clubgebouw tot de woningen is zodanig, dat er geen hinder optreedt

6 Overige ruimtelijke aspecten

6.1 Verkeer/parkeren

De intensiteit van het gebruik van het clubgebouw verandert niet. Het huidige gebruik veroorzaakt nauwelijks parkeerdruk. Uitvoering van het bouwplan zal niet leiden tot een significante verkeerstoename. De parkeerdruk zal naar verwachting niet of nauwelijks toenemen.

6.2 Cultuurhistorie en archeologie

In het plangebied komen geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten voor. Ook kent het gebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Archeologie vormt een betrekkelijk nieuw beleidsterrein binnen de monumentenzorg van Zoetermeer. Bij nieuwbouw of sloop kunnen waardevolle archeologische gegevens verloren gaan. Het is daarom van belang precies te weten waar zich archeologisch belangrijke vindplaatsen bevinden en die in kaart te brengen. Op grond van het 'Boek Beschermd archeologische monumenten in Zoetermeer v2' zijn een aantal gebieden aangemerkt als beschermde archeologische monumenten. In die gebieden is het verplicht onderzoek te doen naar archeologische waarden als er activiteiten uitgevoerd gaan worden die de bodem meer dan 50 cm onder de oppervlakte verstoren.

Het plangebied is niet aangewezen als archeologisch beschermd. Er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

7 Uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project uitgevoerd moet worden, zijn eigendom van de Gemeente Zoetermeer. Zij verhuurt deze aan Stichting Scouting Pocahontas. Ten behoeve van de realisatie wordt op de grond een recht van opstal gevestigd.

De bouw van het clubgebouw wordt door Stichting Scouting Pocahontas gefinancierd. Een groot deel van de benodigde fondsen zijn reeds geworven. De gemeente Zoetermeer heeft hiervoor een aanzienlijke subsidie verstrekt. Een hypothecaire lening kan nodig zijn om het laatste deel te financieren. Hiervoor is een gemeentegarantie aangevraagd.

Voor de toegekende subsidie en de aanvraag voor gemeentegarantie heeft Stichting Scouting Pocahontas de gemeente een uitgebreide financiële onderbouwing verstrekt. Deze is door de gemeente beoordeeld op haalbaarheid.

8 Slotconclusie en motivering

Het plan Stichting Scouting Pocahontas voorziet in de bouw van een clubgebouw dat op twee punten van het bestemmingsplan afwijkt. Allereerst is de bouwhoogte hoger dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Ten tweede wordt het gebouw op een andere plaats gebouwd dan in het bestemmingsplan is aangegeven.

De bouwhoogte is weliswaar hoger dan in het bestemmingsplan is toegestaan, maar dit zal, mede gelet op de bijzondere vormgeving van het ontwerp vanaf het land gezien nauwelijks opvallen. Het ontwerp past qua bouwstijl goed bij de omgeving en bij de reeds gerealiseerde botenloods. Het gebouw heeft vanaf de landzijde gezien net zulke ronde vormen. Door deze vormen komt de nok aan één zijde hoger dan in het bestemmingsplan is toegestaan. De gekozen vorm doet het gebouw kleiner lijken dan wanneer aan weerszijde nok- en goothoogte uit het bestemmingsplan worden aangehouden.

De locatie is ook een andere dan de huidige. In het bestemmingsplan is hierin voorzien door Burgemeester en wethouders hiervoor een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen. Eerder heeft de stedenbouwkundige van de gemeente Zoetermeer de inrichting van het Lange Land voorgesteld als een parkachtig landschap met daarin verschillende bouwvolumes. Daarbij past een situering waarbij de bouwvolumes niet met elkaar zijn uitgelijnd of dicht op elkaar staan. Gezien de plaatsing aan het water van de reeds gerealiseerde botenloods en gezien het feit dat het clubhuis qua uitstraling en bouwstijl vergelijkbaar is, past de voorgestelde locatie uitstekend bij de omgeving.

Gemotiveerd is aangetoond dat de realisatie van het clubgebouw van Scouting Pocahontas:

- In relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- Niet in strijd is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Niet in strijd is met waterbeleid;
- Geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie;
- Financieel uitvoerbaar is.

Door de nieuwbouw van het clubhuis en de sloop van het bestaande clubhuis en de romneyloods, krijgt het Lange Land kwalitatief de uitstraling die passend is voor dit bijzondere sport- en recreatiegebied.

In het algemeen kan hierom gesteld worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee mag het aanvaardbaar worden geacht om de gevraagde omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo.