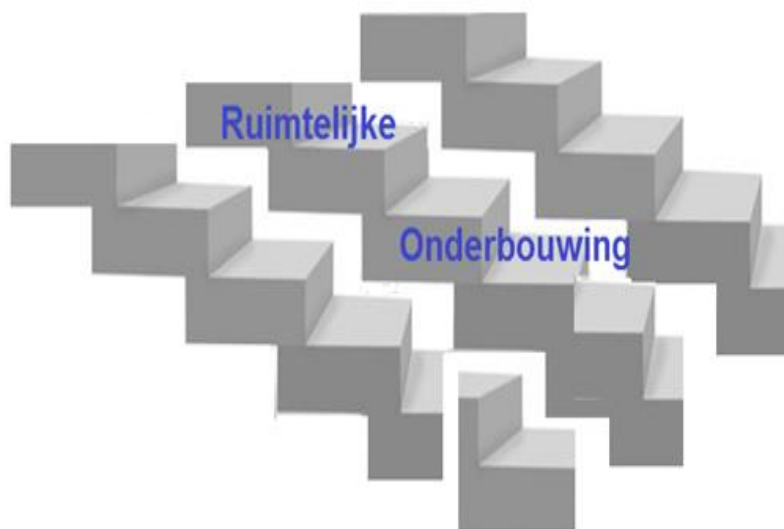




Ruimtelijke Onderbouwing

Het wijzigen van het gebruik van voormalige
agrarische bebouwing in B&B plus
Groepsaccommodatie, paardenstallen,
paardrijdbak en tweede woning, Roeleveenseweg
15 te Zoetermeer



juni 2014



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen met een voormalige bedrijfswoning en voormalige agrarische gebouwen. Het perceel heeft weliswaar onlangs een woonbestemming gekregen, omdat het agrarische bedrijf was beëindigd, maar nog steeds is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het grote aantal vierkante meters aan oppervlakte aan bijgebouwen is ook nog zo dusdanig van omvang dat een transformatie naar een nieuwe functie wenselijk is, waarbij per gebouw duidelijkheid ontstaat welke concrete functie dit krijgt. Hierdoor wordt voorkomen dat het perceel in verval raakt en wordt ook het risico vermeden dat in de toekomst activiteiten worden ontplooid die onwenselijk zijn en waartegen handhavend moet worden opgetreden.

Initiatiefnemers hebben het perceel aangekocht met daarbij de bedoeling om de opstallen en de buitenruimte te gebruiken Bed and Breakfast, groepsaccommodatie, stallen voor het hobbymatig houden van enkele paarden en waarbij de vrijstaande voormalige stal wordt getransformeerd naar een nieuw te bouwen woonhuis. Daarbij worden voorzieningen gerealiseerd zoals een speelveld, parkeerplaatsen en een buitenpaardrijdbak. Ook zal het perceel kadastraal worden gesplitst.

De gemeente Zoetermeer wenst medewerking te verlenen aan het planvoornemen en heeft aangegeven dat hiertoe een planologische procedure dient te worden gevoerd, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is vereist. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is om die reden opgesteld, waarbij wordt aangegeven wat de winst is voor het gebied en waarin de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en beschrijving planlocatie

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de perceelgrenzen van het betrokken perceel.



Figuur 1: ligging perceel van dit planvoornemen



Figuur 2: Diverse foto's plangebied

2.2 Omschrijving plan

Het project betreft het renoveren van de bestaande monumentale T-boerderij, waarbij zoveel mogelijk getracht wordt het oorspronkelijke karakter te behouden. Er worden ook enkele veranderingen aangebracht, waardoor het monument ook wordt gewijzigd.

De aan de T-boerderij aangrenzende voormalige Varkensstal en het Melkhuis worden gerenoveerd. Op de locatie van de vervallen kippenstallen komen 5 paardenstallen voor privégebruik en er zal een paardrijdbak worden aangelegd. In de voormalige T-boerderij wordt een Groepsaccommodatie gerealiseerd en het Melkhuis wordt gebruikt als ontvangstruimte en 3 slaapvertrekken voor de Bed & Breakfast.

De vrijstaande stal aan de Roeleveenseweg is niet-monumentaal en wordt gewijzigd naar een privéwoning met bijgebouw, waarbij een kadastrale splitsing plaatsvindt tussen de nieuwe woning met bijgebouw, paardenstallen en paardrijdbak en bijbehorend perceel enerzijds en de Bed & Breakfast units en de groepsaccommodatie anderzijds.

Het gaat om het veranderen van een monument, het plaatsen van een dakkapel, paardenstallen en de bijbehorende paardrijdbak, het renoveren van de T-boerderij, Melkhuis en stallen, het plaatsen van een privéwoning met bijgebouw, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het plaatsen van in/uitrit en het brandveilig gebruik van een bouwwerk.

Initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht met daarbij de bedoeling om de opstallen en de buitenruimte te gebruiken als Bed & Breakfast, Groepsaccommodatie met speelveldje en parkeerplaatsen. In de voormalige stal aan de Roeleveenseweg wordt een privé-woning gerealiseerd met bijgebouw en 5 stallen (goothoogte van ca. 3 meter en bouwhoogte van 3,923 meter en een totale oppervlakte van 69 m² (5 maal 4x3 meter en 1 maal 3x3 meter) voor het hobbymatig houden van 2 tot 5 paarden. De nieuwe privéwoning, van het type Schuurwoning, heeft een oppervlakte van ongeveer 8 x 16 meter, is 128 m² inclusief de overkapte gedeeltes. De goothoogte van de nieuwe woning is ongeveer 2,65 meter en de nokhoogte is onder de 7 meter (6,938 m). Het bouwgebouw in de tuin is een berging met een garage deur en heeft een oppervlakte van circa 6 x 4 meter. Achter de nieuw te bouwen privéwoning met tuin, komen de paardenstallen, maat daar achter de paardrijdbak.

De Hoeve Cornelia is een gemeentelijk monument. Hiervoor is een renovatieplan ingediend dat als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Dit renovatieplan behelst de volgende werkzaamheden:

- In het dakvlak van het voorhuis wordt een dakkapel geplaatst;
- In de achtergelegen stal worden de 5 achterdeur-kozijnen voorzien van glazendeuren (voor meer lichtinval), waarbij de huidige houten deuren gaan fungeren als luiken;
- De aftimmering aan de voorzijde van het melkhuis wordt verwijderd, daarvoor in de plaats komen 2 dubbele openslaande glazen deuren, met houten luiken.
- Nieuw in het werk komt er een buitendeur met kozijn, aan de achterzijde van de corridor (tussen de huisstal en het Melkhuis);
- Er worden acht dakramen geplaatst in het dakvlak van de huisstal, gelegen aan de achterzijde van het voorhuis;
- In het dak van de aangebouwde voormalige varkensstal stal worden twee lichtvensters geplaatst.

Op het weiland direct aan de achterzijde van het complex, wordt een parkeervoorziening gerealiseerd voor gasten, waarbij de ondergrond wordt voorzien van grasdoorlatende tegels. Deze parkeervoorziening wordt aan het zicht onttrokken (evenals de geparkeerde auto's) door groene haagjes. Hierdoor blijft het groene karakter behouden.

Op het weiland, gelegen achter de toekomstige privéwoning en paardenstallen, komt een paardenbak (20x50m) met een bodem van zand, afgezet met een hekwerk gemaakt van staande palen en rubber spanband met schrikdraad functie. Het weiland rondom de paardenbak blijft weidegrond voor de paarden. De paardenbak is privé en ook slechts voor privégebruik.

Naast de parkeervoorziening wordt een speel- weideveld aangelegd voor de gasten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, conform de CROW-normeringen en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012 van de gemeente Zoetermeer. De meeste bezoekers komen echter per fiets en openbaar vervoer. Hieronder wordt hier op in gegaan.

Openbaar Vervoer, bereikbaarheid per fiets en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012

De Roeleveenseweg is een rustige, smalle weg met een lage verkeersintensiteit. De bezoekers van de groepsaccommodatie en de bed- and breakfastunits zijn voornamelijk gasten die per fiets door het landschap trekken en ook per fiets het landschap verkennen. Verder zullen bezoekers worden gestimuleerd om zoveel mogelijk met het openbaar vervoer te komen. De locatie bevindt zich op korte loopafstand (ongeveer 5 minuten lopen) van de bushalte Ronde Houtkade (Den Haag).

Gemiddeld zullen er maximaal 100 mensen per week aanwezig zijn op de locatie, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 30 mensen op drukke dagen en 4-20 mensen op rustige dagen, waarbij – indien toch gebruik wordt gemaakt van de auto – zoveel mogelijk gezamenlijk wordt gereden. Dit houdt in dat per etmaal tussen de 1 en 10 auto's te verwachten zijn als alle bezoekers met de auto zullen komen. Uitgaande van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer kan worden uitgegaan van maximaal 6 mvt/etmaal maximaal op drukke dagen. Op de huidige 100 mvt/etmaal is dit verwaarloosbaar.

Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels opgesteld. Deze nota's vervangen het vorige parkeerbeleid uit 2005.

Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer

De Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer geeft uitwerking aan het parkeerbeleid. Als basis voor het nieuwe parkeerbeleid in Zoetermeer geldt: 'vraagvolgend' waar dat kan en 'sturend' waar dat moet. Met andere woorden: parkeerplaatsen realiseren op die plaatsen waar daar behoefte aan is én er de mogelijkheden zijn (ruimtelijk en financieel) en sturen op het gebruik van beschikbare parkeerplaatsen waar de vraag naar parkeercapaciteit groter is dan het aanbod en uitbreiding van parkeercapaciteit niet aan de orde is. In deze beleidsnotitie is vastgelegd hoe zal worden omgegaan met parkeervraagstukken in de bestaande stad. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebruikersgroepen zoals bewoners, bezoekers en werknemers.

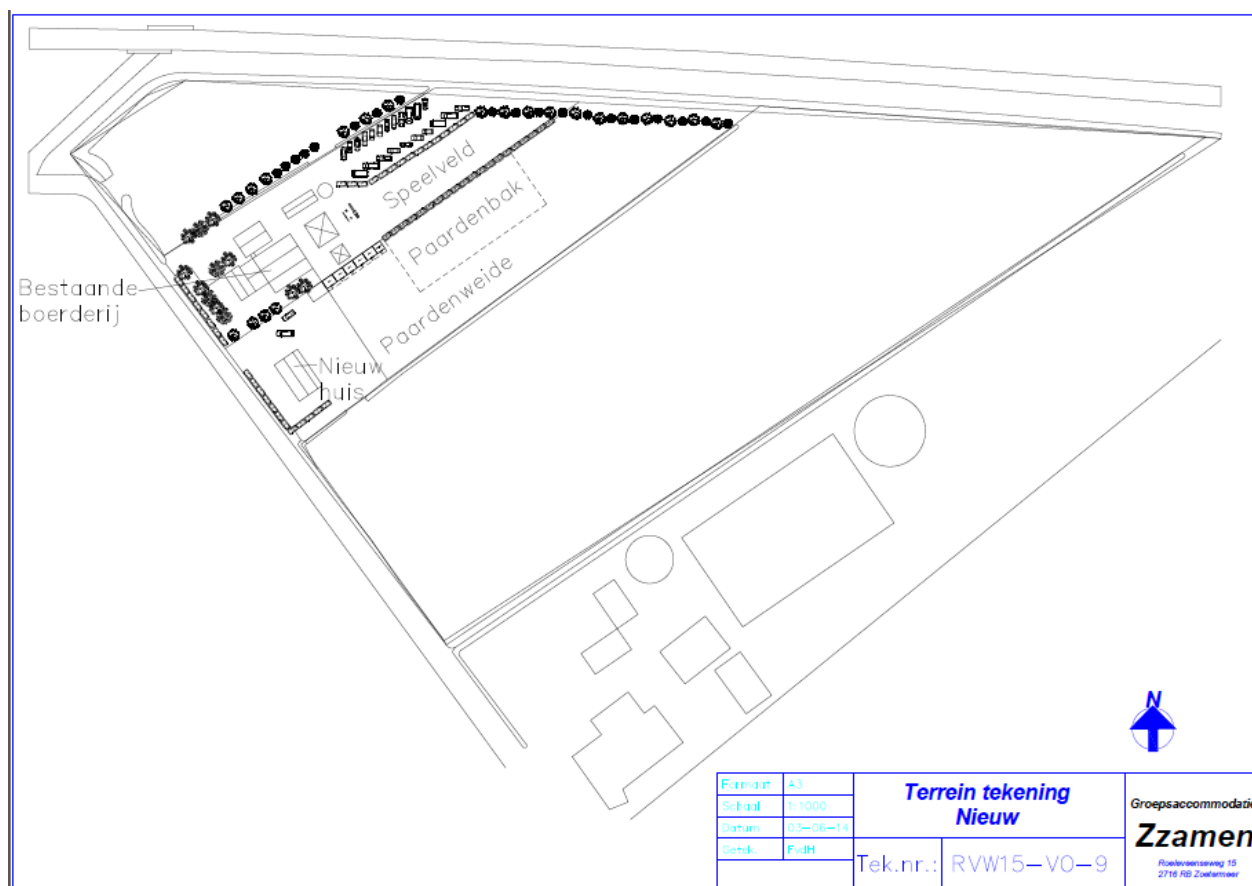
Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels

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

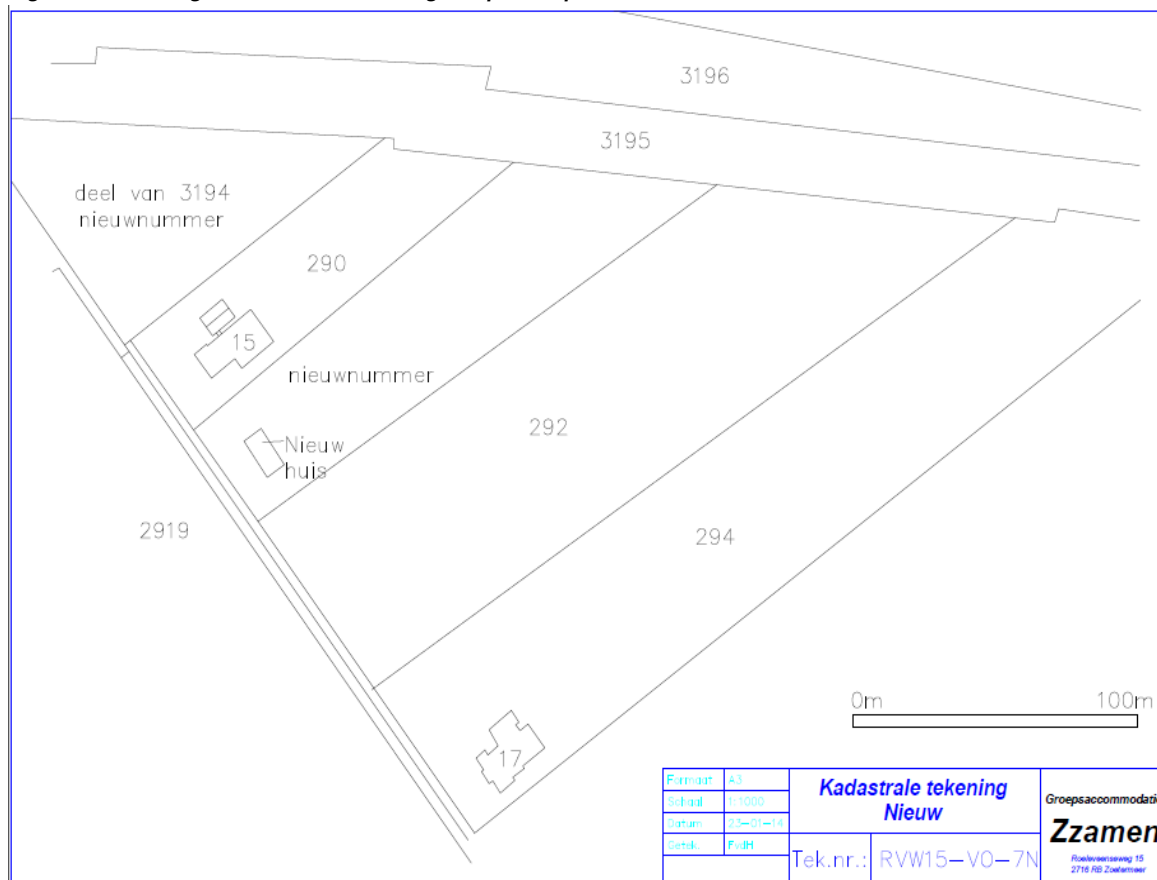
Toets plan:

Voor een groepsaccommodatie of bed and breakfast kent het parkeerbeleid van Zoetermeer geen parkeernormen. Voor een woning wel, waarbij geldt dat bij een lange oprijlaan en een garage buiten de kern Zoetermeer drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit gebeurt ook.

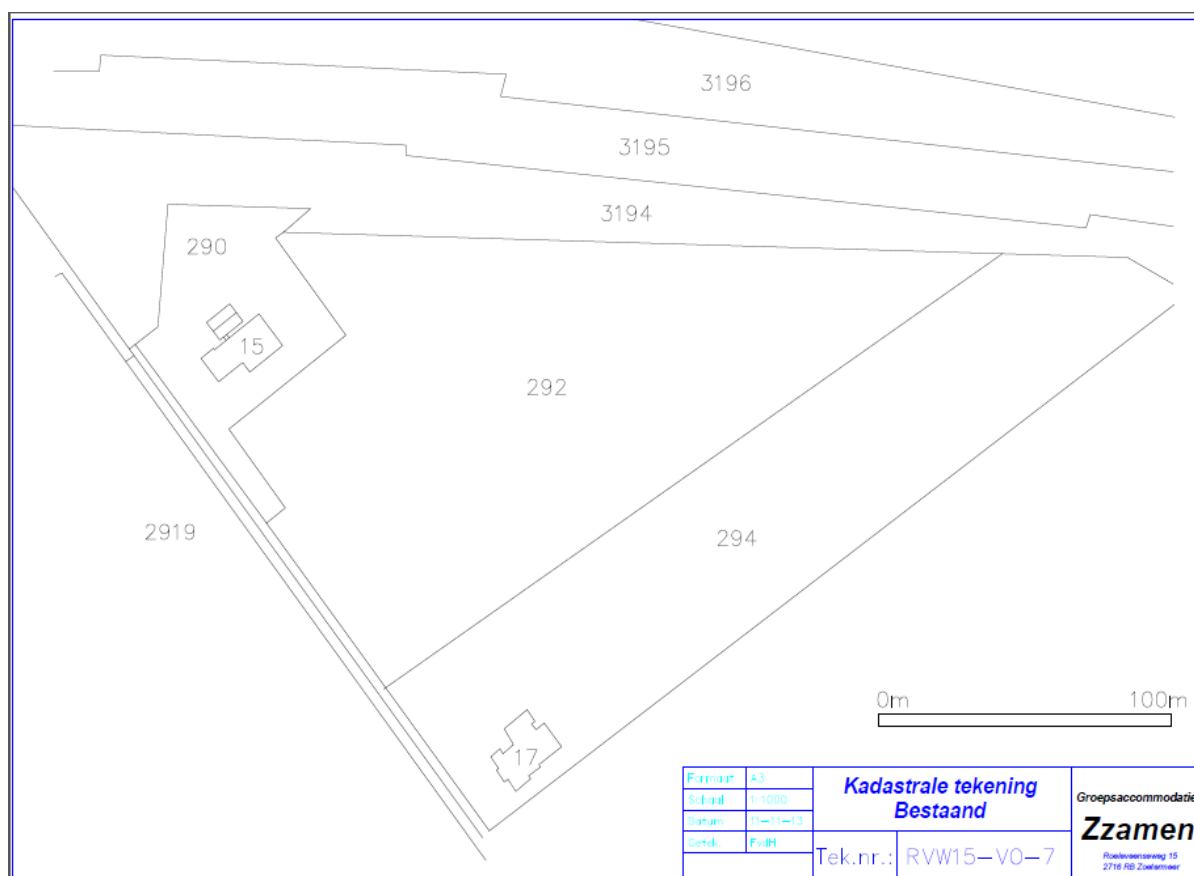
Op grond van Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012 zijn voor een Bed and Breakfast of groepsaccommodatie geen parkeernormen gegeven. Wel voor een pension of voor een recreatieterrein. Bij een pension geldt een parkeernorm van 0,7-1,5 per kamer en bij een recreatieterrein met een bezoekersaantal van 100 per dag geldt een parkeernorm van 20 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat ruim voldoende parkeerplaatsen voor bezoeker worden gemaakt. Deze parkeerplaatsen zijn op de tekeningen aangegeven en ingetekend.



Figuur 3: Inrichting terrein met aanduiding van parkeerplaatsen



Figuur 4: Globale inrichting en kadastrale splitsing



Figuur 5: Huidige kadastrale situatie



Figuur 6: Diverse foto's plangebied

3. Ruimtelijk Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Conclusie Rijksbeleid

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Door onderhavig plan wordt voorzien in de grote vraag naar goed passende en verantwoorde invullingen van voormalige agrarische opstallen na beëindiging van een agrarisch bedrijf.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Zuid-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Het streekplan (uit de WRO) is vervangen door de provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, een daarvan is de provinciale ruimtelijke verordening.

Op 30 januari 2013 is de herziening van de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. Hierin wordt het provinciale beleid omgezet in een toetsingskader. Van belang is dat de locatie is gelegen buiten de bebouwingscontouren. In artikel 2, derde lid van de Verordening Ruimte is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren en bij nieuwe ontwikkelingen waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied (of met uitstraling naar het buitengebied) een bijdrage dient te worden geleverd aan de ambities behorende bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie. Hierbij dient de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te worden behouden of versterkt.

Volgens Artikel 3 mogen geen nieuwe stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren mogelijk worden gemaakt of worden uitgebreid. Nieuwe woningen zijn bijvoorbeeld niet mogelijk op grond van artikel 3. Lid 4 geeft een uitzondering voor recreatieve functies en bebouwing van recreatievoorzieningen, behoudens recreatiewoningen.

Lid 4 recreatieve functies en bebouwing

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) die betrekking hebben op recreatieve functies, mogen uitsluitend de volgende nieuwe bebouwing toelaten:

a) kleinschalige bebouwing voor recreatie

Kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, met een omvang van minder dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie.

b) recreatiewoningen

Recreatiewoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als onderdeel van een complex van recreatiewoningen.

Toetsing aan artikel 3, lid 4 van de Provinciale Verordening Ruimte

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in recreatiewoningen maar in bed-and-breakfastunits, waarbij – samen met de overige uitbreidingen – de maximale toegestane oppervlakte van 1000m² niet wordt overschreden. Deze units worden geplaatst binnen de bestaande gebouwen.

Lid 2c

c) vrijkomende agrarische bebouwing Niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- I de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- II de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- III de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- IV indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én
- V bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2, of 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Toetsing aan artikel 3, lid 2c van de Provinciale Verordening Ruimte

Uit de toets van de bedrijfszonering blijkt dat er geen enkele belemmering zal zijn voor bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Er is slechts sprake van een gering aantal verkeersbewegingen en de huisvesting van de nieuwe functies vindt plaats binnen de bestaande gebouwen. Van kassen is geen sprake. De bedrijfsfuncties passen binnen de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voorts is sprake van het oprichten van de nieuwe woning binnen het bouwvolume van de stal aan de Roeleveenseweg.

Lid 2j

j woningen in bebouwingslinten

Nieuwe woningen in bebouwingslinten onder de volgende voorwaarden:

1. de woningen vervangen bestaande bebouwing van ten minste hetzelfde volume;
2. de bestaande bebouwing ligt binnen het bebouwingslint;
3. de woningen worden gebouwd op ongeveer dezelfde locatie als de gesaneerde bebouwing;
4. de woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;

Toetsing aan artikel 3, lid 2j van de Provinciale Verordening Ruimte

Zoals reeds gesteld wordt de woning opgericht binnen de bestaande bebouwingscontour van de bestaande stal. De woning wordt opgericht in het bebouwingslint en op dezelfde locatie als de stal die wordt gesaneerd. De woning belemmert geen bedrijvigheid.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciale beleid geeft aan dat medewerking kan worden verleend.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het "Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020" (RSP) vastgesteld. Het RSP onderschrijft het zoeken naar passende functies in het stedelijke gebied en in het buitengebied. Het RSP motiveert om initiatieven te ontplooiën in het buitengebied die bijdragen aan de recreatieve functie van het buitengebied. Doordat een groepsaccommodatie met B&B wordt gerealiseerd zal worden bijgedragen aan het koppelen van mens en natuur.

3.3.2 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010 -2015. Formeel is dit vastgelegd in de 'Keur en de legger'. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. Het Hoogheemraadschap Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur. Dat wil zeggen: met voldoende ruimte voor waterberging, goede waterkwaliteit, waterkeringen en waterzuivering. Wat dat concreet betekent is afhankelijk van de aard van het gebied en de functie die het heeft of zal krijgen vanuit de RO. Het waterschap adviseert over locatiekeuze en toetst de voorgenomen veranderingen aan het vastgestelde waterbeleid. Delfland maakt daarbij onderscheid in vier categorieën: stedelijk gebied, herstructureringsgebied, glastuinbouwgebied en landelijk gebied.

Belangrijk uitgangspunt is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstillbeginnel). Het is belangrijk om water al bij de locatiekeuze en het ontwerp van ruimtelijke ontwikkelingen als ordenend principe te gebruiken. Dat voorkomt het ontstaan van knelpunten achteraf, zoals (grond)wateroverlast of slechte waterkwaliteit.

Het Delflandse beleid is ook gericht op meer dan alleen stillstand, zoals ook blijkt uit het Waterbeheerplan, gebiedsplannen, richtlijnen, waterplannen en overige plannen. Veranderingen in de inrichting van een gebied geven de mogelijkheid om het watersysteem te verbeteren. Het gaat daarbij ook om de relatie tussen de verschillende waterthema's (droogte en wateroverlast, afvalwater, waterkwaliteit en ecologie, waterkeringen). Waterknelpunten en/of problemen met waterkeringen worden niet afgewenteld op de omgeving of verschoven naar de toekomst.

Het watertoetsproces is gericht op het maken van ruimtelijke plannen zonder negatieve effecten op het watersysteem en - waar mogelijk - het verbeteren van het watersysteem.

Voor onderhavig initiatief is geen waterbelang aanwezig omdat er verder niet wordt verhard, ten opzichte van de bestaande situatie. Slechts bestaande opstallen worden getransformeerd en/of verbouwd tot nieuwe functies. Wel wordt een buitenbak aangelegd, waaronder een drainagesysteem wordt aangelegd. Dit levert echter geen dergelijke verharding op dat hiervoor compensatie nodig is.

Conclusie regionaal beleid

Met de realisatie van onderhavig planvoornemen wordt bijgedragen aan het RSP doordat een ruimtelijk passende functie wordt gekozen binnen het landelijke gebied. Er wordt immers bijgedragen aan de recreatieve functie van het buitengebied. Verder is het plan niet in strijd met het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor de (bouw)activiteit(en) geldt het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder - Roeleveen'. De gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden hebben de bestemmingen 'Wonen', met ondermeer de aanduidingen bouwvlak en de functieaanduiding cultuurhistorische waarden. Daarnaast is de bestemming 'Groen' op het perceel aanwezig.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn op grond van artikel 11.1 bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf; aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daarbij behorende:

- tuinen en erven; bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- wegen en paden.

Ook geldt voor dit perceel de aanduiding cultuurhistorische waarden. Indien een gebied een aanduiding cultuurhistorische waarden of archeologische waarden heeft, dienen deze waarden zoals deze aanwezig waren op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, gehandhaafd te worden. Cultuurhistorische waarden worden als volgt gedefinieerd: een waarde die wordt toegekend aan een ruimtelijk relevant element, dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de tijd van een gebied heeft gemaakt.

De voor Groen aangewezen gronden zijn op grond van artikel 5.1.1 bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. waterpartijen en waterlopen;
 - d. extensieve recreatie en de beweiding van dieren;
 - e. een brug, ter plaatse van de aanduiding (br);
 - f. tunnel, ter plaatse van de aanduiding (tu);
- met daaraan ondergeschikt:
- g. wegen en paden;
 - h. nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende: bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is goedkeuring onthouden aan parkeervoorzieningen binnen de vlakken met de aanduiding (p).

Het gebruik van de gehele bestaande boerderij en bijbehorende opstallen ten behoeve van een bed and breakfast en een groepsaccommodatie is binnen de bestemming Wonen niet toegestaan op grond van artikel 11.1 van de bestemmingsplanvoorschriften. Ook is de nieuwe woning in strijd met de bebouwingsvoorschriften binnen de bestemming Wonen op grond van artikel 11.2.1, onder a van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de nieuwe woning niet binnen het bouwvlak wordt gebouwd.

Tevens is het gebruik van het weiland als speelveld en parkeren ten behoeve van de bed and breakfast en een groepsaccommodatie alsmede de paardenbak binnen de bestemming Groen niet toegestaan op grond van artikel 5.1 van de bestemmingsplanvoorschriften.

Er is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Ook een kleine buitenplanse afwijking op basis van artikel 4 bijlage II Bor (kruimelgevallenregeling) is niet mogelijk.

Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er wel vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan.



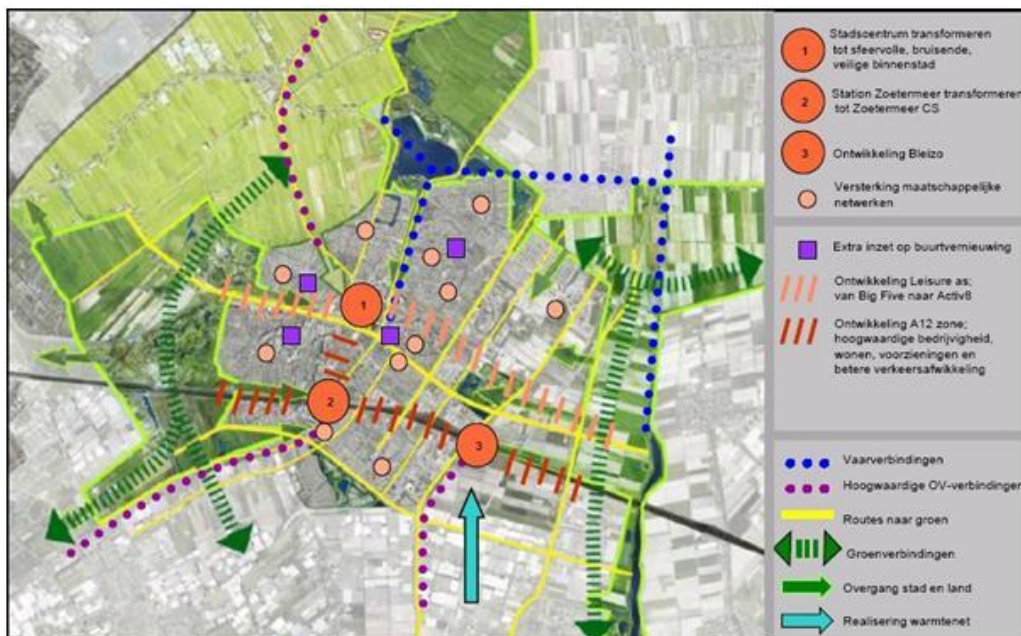
Figuur 7: Uitsnede geldend bestemmingsplan met legenda

3.4.2 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt negen 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.

Toets Stadsvisie 2030:

Voor deze ontwikkeling is met name opgave 7 (de unieke ligging aan het Groene Hart benutten) relevant. Opgave 7 heeft onder andere als doel de regioparken rondom Zoetermeer met elkaar te verbinden. Het regiopark aan de westkant van de stad omvat het Buytenpark, Nieuwe Driemanspolder, het Westerpark en het Balijbos. De ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder is van belang voor het creëren van één verbindend groen netwerk aan de westrand van de stad Zoetermeer. Door het vestigen van een groepsaccommodatie en een bed and breakfast wordt het netwerk versterkt om recreatief gebruik van het gebied te stimuleren. Veel gasten komen per fiets naar de locatie en zullen tijdens het bezoek per fiets meer inzoomen op het bijzondere gebied en kunnen dit gedetailleerder verkennen. Ook kunnen vanaf de locatie wandeltochten worden gehouden. Dit alles stimuleert de natuurbeleving van de gasten en versterkt de beleving van de rand van het groene hart.



Figuur 8: Kaart uit de Stadsvisie 2030

3.4.3 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer samen met het voormalige waterschap Wilck en Wiericke (dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland) en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. 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 behouden, moet meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra water in het gebied dat (her)ontwikkeld wordt. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken.

Op welke wijze in dit plan verder rekening is gehouden met het aspect water wordt verwezen naar het regionale beleid en paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4.4 De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer (2003)

In deze rapportage zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente Zoetermeer opgenomen. Op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer is het verboden om in een archeologisch monument de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren.

Toets Beschermde archeologische monumenten: De Roeleveenseweg is niet aangewezen als een archeologisch waardevol gebied.

3.4.5 Gemeentelijke erfgoedverordening (2010)

In de gemeentelijke Erfgoedverordening, vastgesteld op 15 november 2010 en gewijzigd op 23 april 2012, is een verbod opgenomen om een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. Voorts is het verboden om zonder vergunning van het bevoegd gezag een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen alsmede te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Het bevoegd gezag kan aan een vergunning voorschriften verbinden in het belang van het monument, zoals het verrichten van bouwhistorisch of ander onderzoek. De rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet. De gemeente verleent de vergunningen voor rijksmonumenten.

Toets Gemeentelijke erfgoedverordening: De hoeve is een gemeentelijk monument. Deze hoeve wordt gedeeltelijk gerenoveerd en gewijzigd, waarvoor de gemeentelijke monumentencommissie goedkeuring heeft gegeven in een goedgekeurd renovatieplan. Op deze wijze is de erfgoedverordening geen beperking voor onderhavig plan.

3.4.6 Beleidskader Leisure (2003)

Het Beleidskader Leisure (een onderdeel van het Stedelijk Beleidskader Economie) geeft de hoofdrichting aan voor het Leisurebeleid in Zoetermeer. Gericht investeren in leisure versterkt de identiteit en de economie van de stad. Het beleidskader geeft de kansen weer die in de stad aanwezig zijn en de plekken en voorzieningen waar de aandacht op moet worden gericht.

In het beleidskader Leisure is een onderverdeling gemaakt van verschillende typen leisure, waaronder:

- doelgerichte leisure (fun-attractie, ICT-attractie);
- groene leisure (recreatieve activiteiten in het groen);
- sfeergerichte leisure (culturele instelling, horeca en detailhandel);
- basis leisure (sport en spel).

Toets plan:

Onderhavig initiatief valt onder de categorie groene leisure, recreatieve activiteiten in het groen. Zoals eerder al gesteld wordt het fietsgebruik voor het bezoek naar deze locatie gestimuleerd en zijn wandelroutes af te leggen vanaf de locatie en kan in de omgeving per fiets de groene structuur worden beleefd. Verder is beperkt sport en spel van toepassing omdat ook een speel- en spelweide worden aangelegd. Dit is echter gerelateerd aan bijvoorbeeld overnachtingen van gezinnen en kleine groepen. Er zullen bijvoorbeeld geen toernooien worden georganiseerd.

3.4.7 Horecanota (2004-2008)

De Horecanota dient als kader voor het horecabeleid van de gemeente Zoetermeer. De nota omvat onder meer per horecasector een analyse van het aantal, de omvang en de situering van de horecavestigingen. Op basis daarvan is per sector aangegeven of er moet worden gestreefd naar groei, inkrimpen of handhaven van het aantal en/of omvang van het huidige aanbod. Tevens zijn aanbevelingen opgenomen over de meest aangewezen locaties waar een eventuele verdere groei zou moeten of kunnen plaatsvinden. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de projectgebieden en locaties zoals gedefinieerd in het beleidskader Leisure.

Toets plan:

Er wordt geen zelfstandige horeca gerealiseerd op het perceel. Wel wordt ontbijt geserveerd en kan er gegeten worden op het perceel, de lunch en het diner is echter een verantwoordelijkheid van de huurder zelf. Bij de groepsaccommodatie is ook het ontbijt in beginsel de verantwoordelijkheid van de huurder zelf. De eet- en drinkvoorzieningen zijn ondergeschikt en gerelateerd aan de groepsaccommodatie en de bed and breakfast functies.

3.4.8 De Groenkaart en Visie Biodiversiteit (2013)

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

Toets plan:

In de Groenkaart is het plangebied aangeduid als poort tot het Rottebos die wat minder eenduidig is wat betreft de ligging. Van belang is dat een verbindende groenstructuur ontstaat over een grotere breedte. Het plan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling die past binnen de kaders van de Groenkaart en Visie Biodiversiteit.

3.5 Conclusie ruimtelijk beleid

In het gemeentelijke beleid wordt voorzien in het transformeren van voormalige agrarische gebouwen naar passende functies zoals een B&B en groepsaccommodatie. Wel is het planvoornemen in strijd met het geldende bestemmingsplan. De bestaande woonfunctie wordt omgebouwd tot een B&B en groepsaccommodatie. Hierbij komen voorzieningen zoals de rijbak en het speelveld. De – niet monumentale – stal wordt omgebouwd tot nieuwe woning. Het plan is ook niet in strijd met het provinciale en het rijksbeleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Hinder bedrijvigheid

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Beoordeling

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

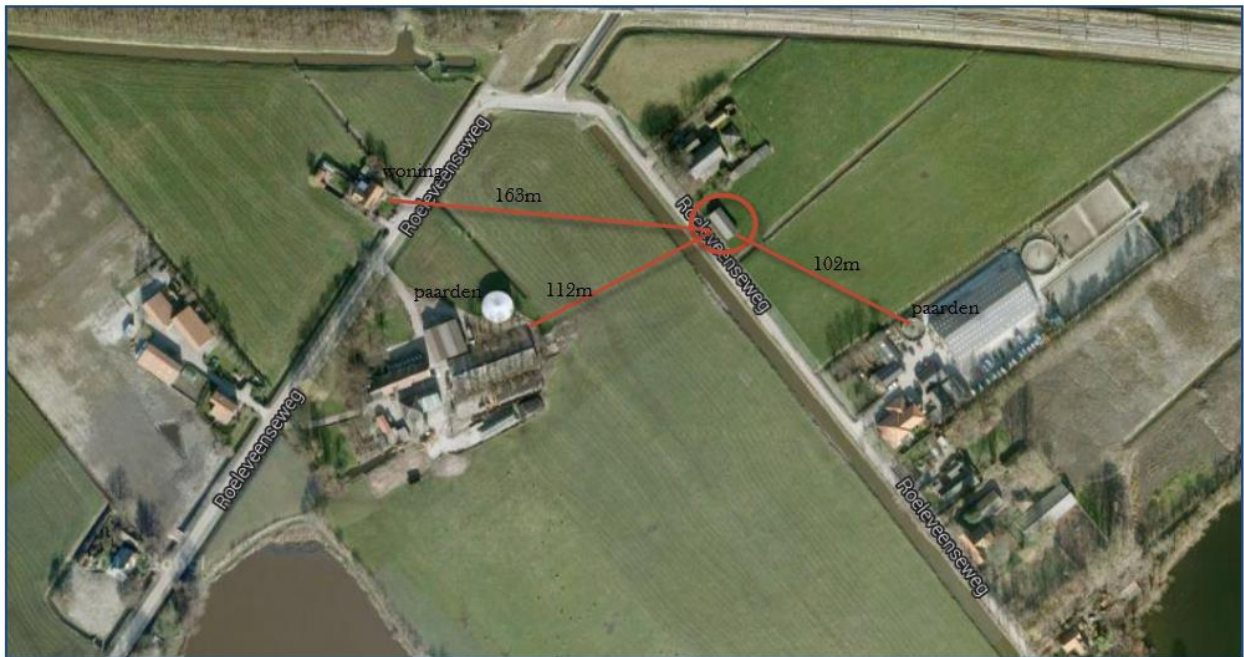
De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Zowel de Bed and Breakfast als de groepsaccommodatie zijn geen geurgevoelige objecten. Bovendien wordt de groepsaccommodatie gerealiseerd binnen het gebouw waar nu de woning is gelegen. Deze woning is wel een geurgevoelig object. Aan de Roeleveenseweg is een paardenpension en paardenfokkerij gelegen. Dit bedrijf heeft een geurafstand van 50 meter. De afstand tussen de woning en het dichtstbij de woning gelegen emissiepunt is 102 meter zodat ruim wordt voldaan aan de geurafstand. De bed and breakfast en groepsaccommodatie zijn nog verder van dit bedrijf gelegen. Aan de Roeleveenseweg is nog een ander paardenbedrijf gelegen, waar voornamelijk nog hobbymatig paarden wordt gehouden. Deze locatie is op 112 meter afstand gelegen wat ruim voldoende is. De dichtstbijzijnde woning is op 163 meter afstand gelegen. Deze woning beperkt de functies van bed en breakfast en de groepsaccommodaties niet omdat deze vallen onder categorie 1 van de VNG lijst milieuzonering. De afstand tussen een dergelijk bedrijf en een woning van derden dient in een rustige woonomgeving minimaal 10 meter te bedragen. Hieraan wordt ruim voldaan.



Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als rustig buitengebied. Het transformeren naar de beoogde functies belemmert het in de omgeving gelegen agrarische bedrijf niet en de functies worden ook niet belemmerd door het bedrijf.

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen bij 1 toegangsweg (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van onderhavig plan wordt niet benoemd in de Regeling. Om deze reden is de NIBM-tool ingevuld waaruit blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Om die reden hoeft niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Reeds eerder is aangegeven dat het maximale aantal verkeersbewegingen op de drukste dag 6 autobewegingen is. Vrachtverkeer naar de locatie is niet aan de orde. Hieronder zijn deze gegevens verwerkt in de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3 Bodemonderzoek

Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Beoordeling en conclusie

Door Verhoeven Milieutechniek is een bodemonderzoek uitgevoerd (B13.5523) met als rapportagedatum 1 mei 2014. Aanvankelijk werd de locatie aangemerkt als verdachte locatie. Uit het bodemonderzoek en analyses vanuit het laboratorium blijkt dat de gestelde hypothese tot verdachte locatie kan worden verworpen, aangezien in de grond en in het grondwater maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Dit betreffen overschrijdingen van de streef- en achtergrondwaarden. Aangezien echter de interventiewaarden niet worden overschreden zijn vervolgstappen of saneringen niet nodig. Ter plaatse van de nieuwe woning aan de Roeleveenseweg zijn geen beperkingen door de bodemgesteldheid geconstateerd. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw.

De overige functies worden gevestigd in bestaande gebouwen, waarvoor geen nader bodemonderzoek nodig is.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Omdat onderhavig initiatief niet leidt tot extra verharding en niet leidt tot een andere wijze van het afvoeren van hemelwater en afvalwater is een waterbelang niet aanwezig. Er worden geen uitlogbare materialen toegepast. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf "Regionaal beleid".

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er wordt sowieso niet verhard maar als er al zou worden verhard dan blijft dit onder de vrijstellingsgrens van het waterschap. Er is geen waterbelang aanwezig. Met het Hoogheemraadschap Delfland zal nader overleg worden gepleegd en het plan zal ter advisering worden voorgelegd.

4.5 Flora en fauna

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. 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.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Ecologisch onderzoek

Door bureau LWM is onderzoek verricht naar flora- fauna en ecologische randvoorwaarden. Hierbij is ook een veldonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat het perceel op zich niet geschikt is voor nestvorming in de schuren (ontbreken van spouw en dergelijke) maar dat niet uitgesloten kan worden dat nesten kunnen worden gevormd in de schuren en bomen op het perceel. Hierom dienen de werkzaamheden ofwel buiten het broedseizoen plaats te vinden danwel een passende beoordeling te worden gemaakt voor de zorgplicht en deze zorgplicht in acht te worden genomen bij deze werkzaamheden binnen het broedseizoen. Wij verwijzen naar het rapport van LWM dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning is gevoegd.

Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden zullen leiden. Het plangebied is op voldoende afstand van het Natura2000 gebied gelegen. Wel ligt het perceel binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Hierbij is echter van belang dat geen sprake is van verstoring van de EHS omdat reeds bebouwing aanwezig is op het perceel en deze bebouwing niet toeneemt. Verder worden slechts minimale functies toegevoegd aan het perceel die er juist op zijn gericht om de natuur beter te kunnen beleven door het stimuleren van fietsgebruik en het wijzen op de wandelroutes. Van belang is wel dat het gebied mogelijke nestplaatsen herbergt zodat de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats dienen te vinden of deze dusdanig worden voorbereid dat geen sprake is van verstoring van nesten en leefgebied van dieren.

4.6 Archeologie

Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

De grond wordt niet geroerd zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Bovendien is de locatie niet aangewezen als locatie waar archeologische waarden te verwachten zijn. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.7 Externe Veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting.



Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. De Leidschendamseweg/Zoetermeerse Rijkweg is door de gemeente den Haag niet aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Deze weg mag daar dus niet voor worden gebruikt.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding.

4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief omdat de grond verder niet wordt geroerd.

4.9 Wet geluidhinder

Inleiding

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regiem binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling

Door Groenewold Milieu-en Natuur is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is gelegen binnen de zone van 200 meter van de Roeleveenseweg en de Zoetermeerse Rijkweg. Hier bedraagde maximale snelheid 50 km/uur. Uitgegaan is van de verkeersgegevens van het jaar 2024.

Voorts is het plan gelegen binnen de zone van de Rijksweg A12. Deze zone is 600 meter. De verkeersgegevens zijn ingelezen uit het emissieregister van Rijkswaterstaat.

De huidige boerderij ligt binnen de zone van 100 meter van het Randstadspoor. De nieuwe woning ligt buiten deze zone, zodat de situatie verbetert. De verkeersgegevens zijn ontvangen van ProRail. De conclusies uit het geluidsrapport zijn als volgt (voor het geluidsonderzoek verwijzen wij naar het geluidsonderzoek dat bij de omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend):

- De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB vanwege de Roeleveenseweg en de Zoetermeerse Rijkweg. Ook wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van $L_{den} = 55$ dB.
- Vanwege de Rijksweg A12 bedraagt de geluidbelasting maximaal $L_{den}=57$ dB incl. aftrek 2 dB ex. art. 110g Wet geluidhinder. Dit is hoger dan de maximale ontheffing voor buitenstedelijk gebied van $L_{den}=53$ dB. De woning komt in de plaats van de bestaande woning, alleen op een andere locatie binnen het perceel. Ingeval dit is aan te merken als vervangende nieuwbouw is een ontheffing mogelijk tot $L_{den}=58$ dB.
- Gezien de beperkte omvang van het plan kunnen bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig en efficiënt worden uitgevoerd. De zuidwestgevel wordt doof uitgevoerd evenals de zuidoostgevel op de 1^e verdieping (kopgevel).
- Hiermee resteert een hogere grenswaarde van $L_{den}= 53$ dB op de begane grond (incl. aftrek 4 dB conform de per 20 mei 2014 gewijzigde aftrekregeling).
- Ter realisatie van een binnenniveau van 33 dB is een geluidwering van de zuidgevels vereist van $G_{a,k}=20-26$ dB incl. ventilatie.



De voorgevel bestaat uit een deur die geen toegang geeft tot een geluidsgevoelige ruimte maar tot de hal. Verder zijn er geen te openen ramen aan in de voorgevel. Deze gevel is daarom doof uitgevoerd. De zijgevel aan de zuidoostkant wordt ook doof uitgevoerd. Wel is een raam aanwezig maar deze kan niet worden geopend. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De projectlocatie blijft in eigendom van de eigenaar. De kosten die voortvloeien uit de realisatie van het project wordt volledig gedragen door de betrokken eigenaar. Dat geldt ook voor eventuele planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

In artikel 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd').
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als:

1. De gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs.
2. (In beginsel) er op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van de afgesproken bijdrage.

In het kader van deze planologische procedures wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zoetermeer. Daarbij zal ook een planschadeovereenkomst worden gesloten. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan verzekerd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen met tekeningen en ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente gedurende zes weken er inzage gelegd, waartegen een ieder een zienswijze kan indienen.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn dan ook in beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is besloten om voor dit project de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) te doorlopen.

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo stelt de eis dat, om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan, de motivering van de omgevingsvergunning een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' dient te bevatten waarin gemotiveerd aangegeven wordt waarom een project past binnen de toekomstige bestemming. Middels dit document wordt voorzien in een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'

Onderhavig project past in beginsel binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het nationale beleid en binnen het gemeentelijke, regionale en provinciale ruimtelijke beleid.

Voorts zijn er geen milieu- en / of omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

