

Formulierversie
2019.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4531571
Aanvraagnaam	Nieuwbouw autogarage Zoetermeer
Uw referentiecode	2017-049
Ingediend op	11-07-2019
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Nieuwbouw autogarage Zoetermeer
Opmerking	Aanvraag omgevingsvergunning nav Vooroverleg met uw kenmerk:WBV20170804
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Gegevens tunnelveiligheid

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres:	Stadhuisplein 1, 2711 EC (Publieksplein)
Telefoonnummer:	14 079
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zoetermeer.nl
Website:	www.zoetermeer.nl
Contactpersoon:	Omgevingsbalie telnr. 14079
Bereikbaar op:	Maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uitrit aanleggen of veranderen

- Uitrit aanleggen of veranderen

Bijlagen

Formulierversie
2019.01

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	63646978
Vestigingsnummer	000009201378
Statutaire naam	Autoservice Kuipers B.V.
Handelsnaam	Autoservice Kuipers

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	M
Voorvoegsels	-
Achternaam	Kuipers
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2722ng
Huisnummer	2
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Wiltonstraat
Woonplaats	Zoetermeer

4 Correspondentieadres

Adres	Wiltonstraat 2 2722ng Zoetermeer
-------	-------------------------------------

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	51588544
Vestigingsnummer	000021606536
Statutaire naam	Buro Ruijs
Handelsnaam	Buro Ruijs

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	J
Voorvoegsels	-
Achternaam	Ruijs
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	6713db
Huisnummer	87
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kolkakkerweg
Woonplaats	Ede

4 Correspondentieadres

Adres	Kolkakkerweg 87 6713db Ede
-------	-------------------------------

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.
-------------------	---

Formulierversie
2019.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Zoetermeer
Kadastrale gemeente	Zegwaard
Kadastrale sectie	E
Kadastraal perceelnummer	2380
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Kavel links naast Wiltonstraat 2 Zoetermeer
----------------------------------	---

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1666

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

7400

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

885

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

☐ Wonen

☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

groen

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

☐ Wonen

☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

Industriefunctie en winkelfunctie

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	32	101	101
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie	12	652	652
Kantoor	2	26	26
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel	10	611	611
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie geveltekening	zie geveltekening
- Plint gebouw	zie geveltekening	zie geveltekening
- Gevelbekleding	zie geveltekening	zie geveltekening
- Borstweringen	zie geveltekening	zie geveltekening
- Voegwerk	zie geveltekening	zie geveltekening
Kozijnen	zie geveltekening	zie geveltekening
- Ramen	zie geveltekening	zie geveltekening
- Deuren	zie geveltekening	zie geveltekening
- Luiken	zie geveltekening	zie geveltekening
Dakgoten en boeidelen	zie geveltekening	zie geveltekening
Dakbedekking	zie geveltekening	zie geveltekening

Vul hier overige onderdelen en zie geveltekening
bijbehorende materialen en kleuren
in.

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

De projectlocatie betreft een perceel waarop conform de huidige planologische regeling de bestemming groen geldt. Hierop komt een pand met een bedrijfsbestemming

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

groen

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Bedrijfspand

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie ruimtelijke onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Uitrit aanleggen of veranderen

1 Uitrit op provinciale weg

Betreft het een in- of uitrit op een provinciale weg?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Uitrit aanleggen of veranderen

Wat wilt u precies gaan doen?

- ☒ Een nieuwe in- of uitrit aanleggen
☐ Een bestaande in- of uitrit veranderen
☐ Anders

Geef eventueel een toelichting op wat u gaat doen.

-

Aan welk erf ligt de in- of uitrit?

- ☒ Voorerf
☐ Zijerf
☐ Achtererf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Wiltonstraat

3 Details uitrit

Wat zijn de afmetingen van de nieuwe in- of uitrit?

6 m.

Welk materiaal wordt gebruikt?

BKK-klinkers

Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

- ☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ontwerptekening	2017-045 Ontwerptekeningem 2019-07-11.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Brandveiligheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Ontwerptekening nieuwe of gewijzigde uitrit Situatietekening uitrit	2019-07-11	In behandeling
bouwbesluitberekeningen	bouwbesluitber- ekening 2019-07-10.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk Gezondheid complexere bouwwerken	2019-07-11	In behandeling
EPG-berekening	EPG-berekening 2019-07-10.pdf	Kwaliteitsverklaringen Gelijkwaardigheid Installaties complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2019-07-11	In behandeling
Constructieberekeningen	_36499-1 berek dd 2019-07-03 VO constructie.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2019-07-11	In behandeling
Ruimtelijke onderbouwing	180626 - Ruimtelijke onderbouwing Autoservice Kuipers 26-06-2019.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2019-07-11	In behandeling

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Autoservice Kuipers te Zoetermeer
STATUS	definitief 1.1
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.06370000PA00007-0001
DATUM	26 november 2019



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 - 744 08 38

085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	7
	2.1 Projectlocatie	7
	2.2 Projectplan	7
	2.3 Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	13
	3.1 Rijksbeleid	13
	3.2 Provinciaal beleid	15
	3.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke aspecten	28
	4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
	4.2 Stedenbouwkundige inpassing	29
	4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	30
	4.4 Archeologie en cultuurhistorie	33
	4.5 Watertoets	34
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	36
	5.1 Bedrijven en milieuzonering	36
	5.2 Externe veiligheid	36
	5.3 Bodem (milieukundig)	38
	5.4 Ecologie	39
	5.5 Geluid	41
	5.6 Luchtkwaliteit	42
	5.7 M.e.r.-beoordeling	43
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	44
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

In opdracht van Buro Ruijs heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisatie van een nieuw bedrijfspand van Autoservice Kuipers, welke op dit moment gevestigd is aan de Wiltonstraat 2 te Zoetermeer. Autoservice Kuipers is een servicebedrijf voor APK, onderhoud, (schade)reparaties en verkoop van occasions en importauto's. Wegens de groei van het bedrijf is het huidige pand aan de Wiltonstraat 2 te klein geworden. Omdat het pand niet in eigendom is van Kuipers en niet geschikt is uit te breiden, heeft het bedrijf het naastgelegen perceel opgekocht van de gemeente. Na realisatie van het nieuwe pand, zal het bedrijf verhuizen van nummer 2 naar het perceel er naast.

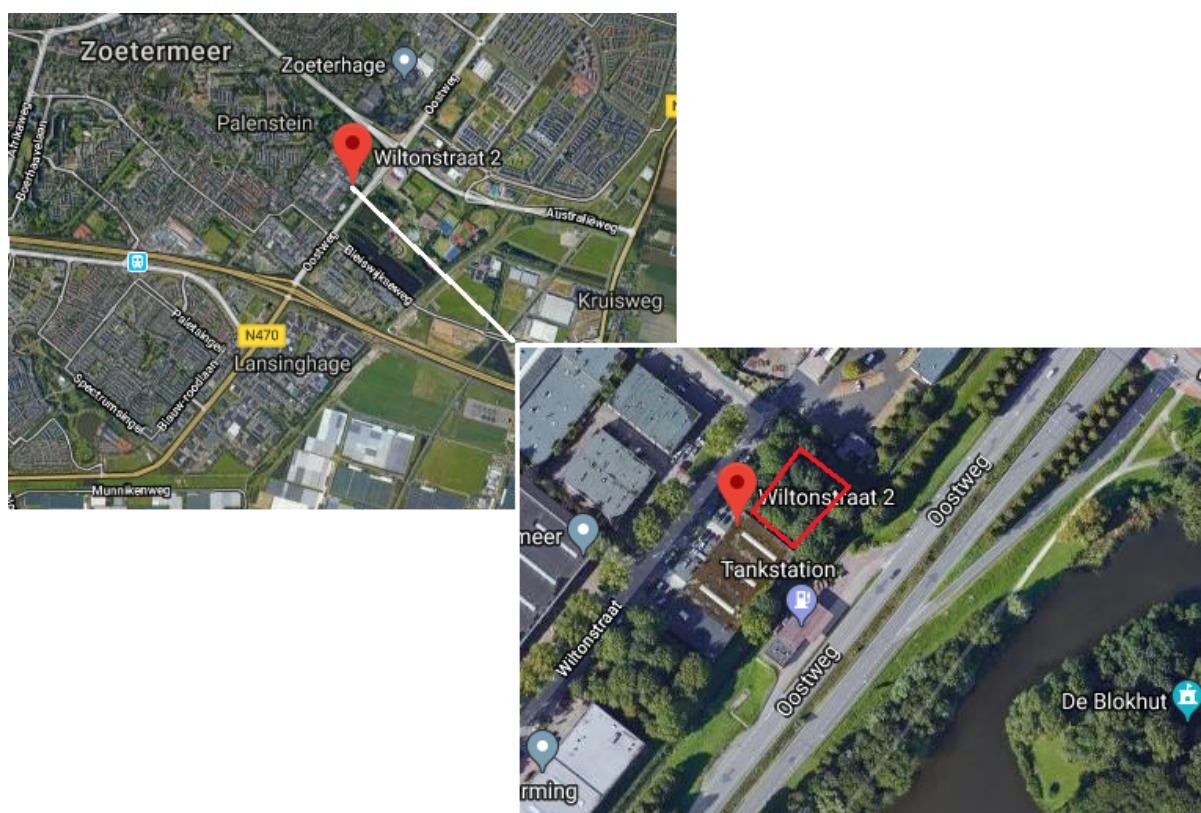
Omdat het projectplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure doorlopen te worden. Dit gebeurt aan de hand van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, een mogelijkheid op grond van de Wabo. Als indieningsvereiste geldt dat een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag wordt gevoegd, waarin de ruimtelijke en milieutechnische elementen van het project worden onderbouwd. Voorliggende rapportage bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie van de voorgenomen ontwikkeling betreft het perceel direct ten noordoosten van de Wiltonstraat 2 te Zoetermeer. Deze locatie maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Hoornhage, welke tezamen met Zoeterhage en Rokkehage de Noordelijke Bedrijventerreinen vormt. Deze bedrijventerreinen liggen ten zuidoosten van het centrum van Zoetermeer.

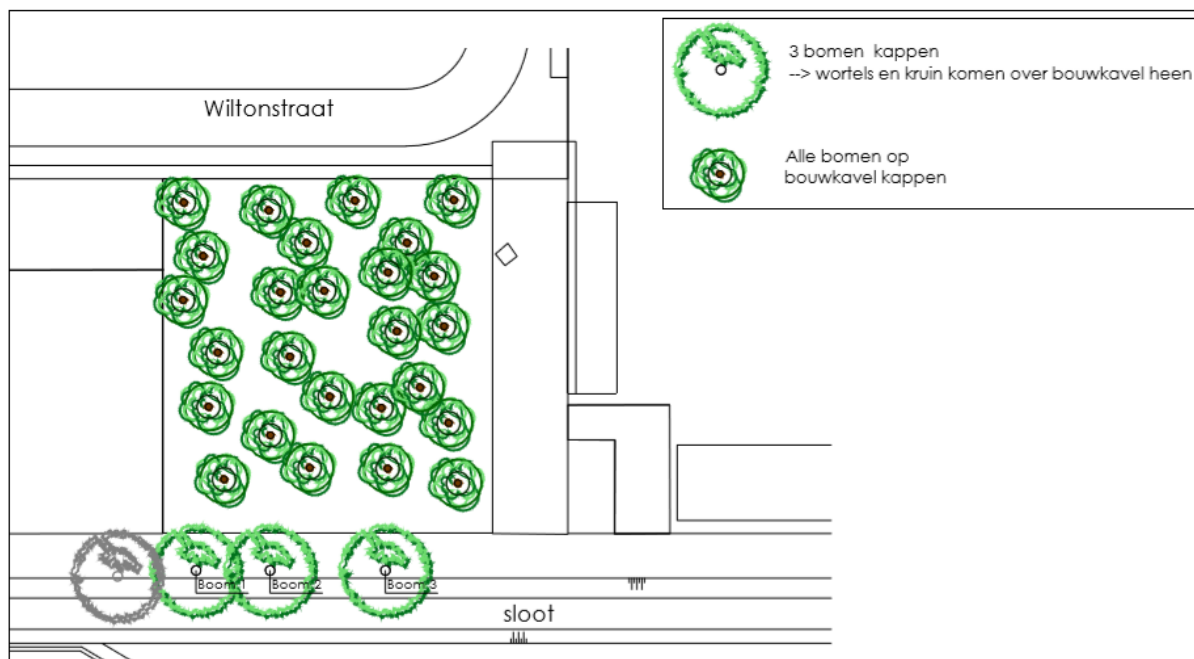
Ten noorden van de projectlocatie is de Australiëweg gelegen. Direct ten oosten van de locatie ligt het Burgemeester Van Tuylpark. Ten zuiden treft men de A12 en ten westen tot slot, bevindt zich de Zegwaartseweg met daarachter de wijken Palenstein en Dorp. Onderstaande afbeelding geeft de projectlocatie en de ligging daarvan binnen Zoetermeer weer. De projectlocatie is globaal omkaderd in het rood.



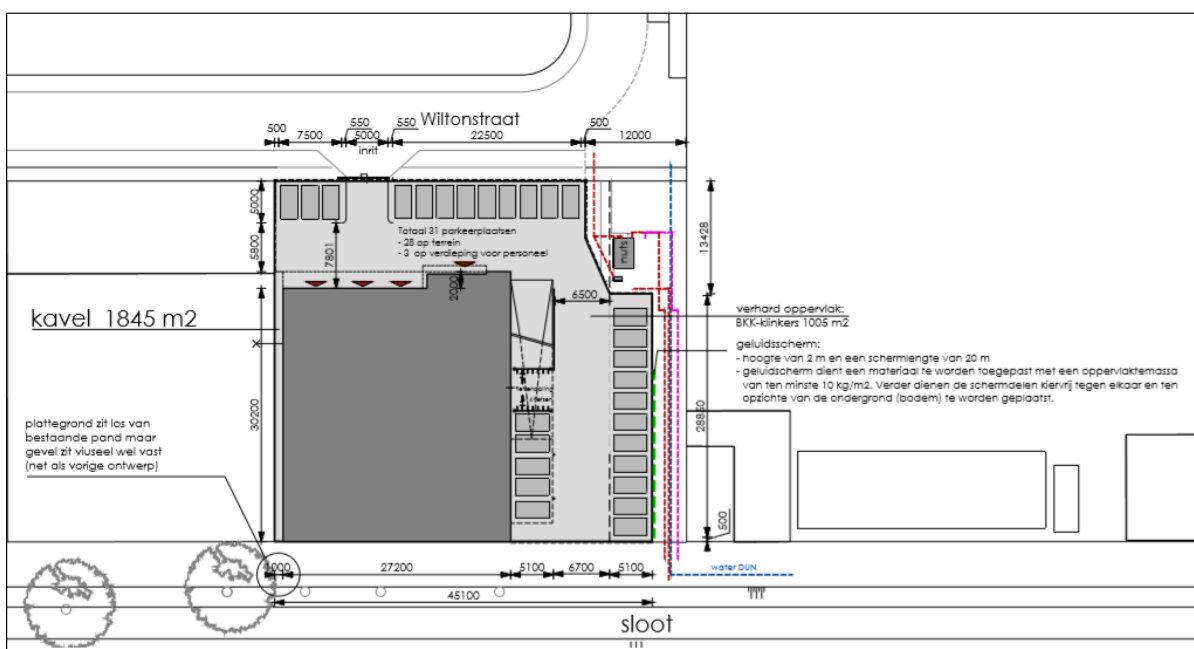
Figuur 1.1 Aanduiding projectlocatie (Google Maps)

2.2 Projectplan

Het doel is op het kavel een nieuw bedrijfspand te realiseren. Hiertoe dienen eerst bomen te worden gekapt. Onderstaande figuren tonen de te kappen bomen en de locatie van het nieuwe pand.

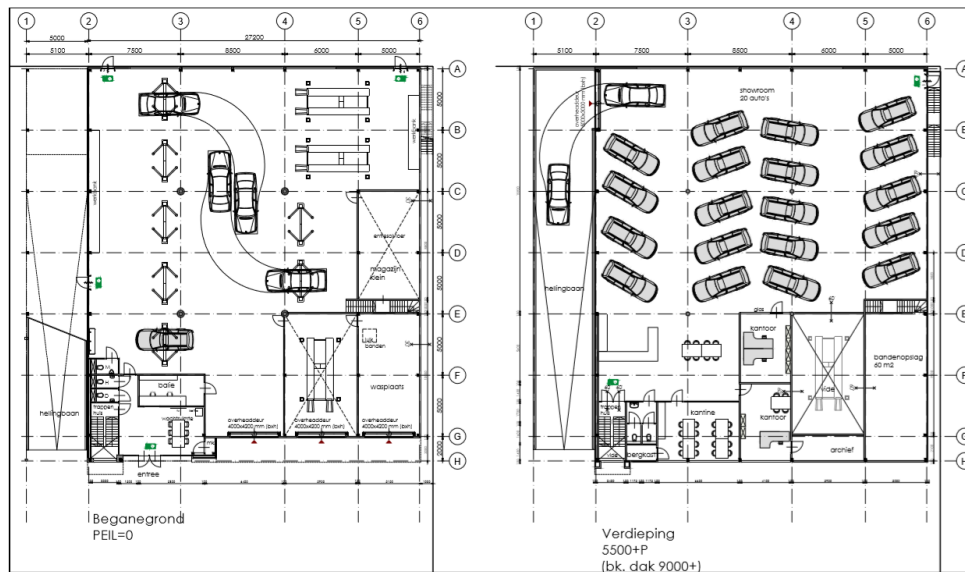


figuur 2.1 te kappen bomen (bron: ontwerp Buro Ruijs)



figuur 2.2 situatietekening (bron: Buro Ruijs)

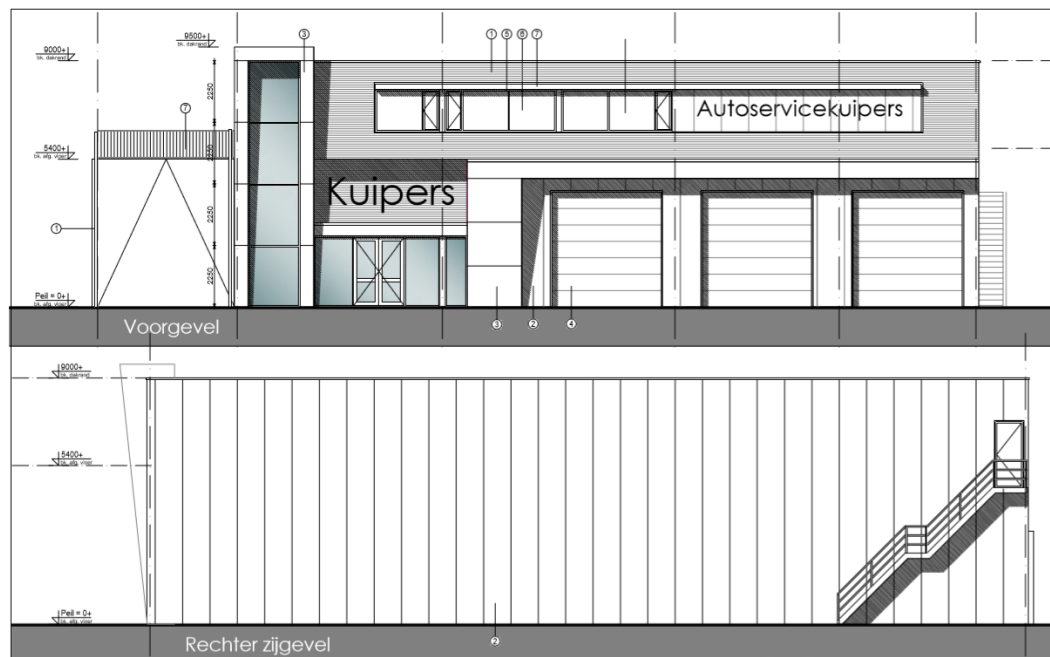
De projectlocatie betreft een gebied van 1.845 m². De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 874 m² en beslaat daarmee 47,37% van de locatie. Het bedrijfspand bestaat uit twee verdiepingen met het dak op 9 meter bouwhoogte. De garage bedraagt in totaal 1.666 m² bvo, waarvan 634 m² bvo bestemd is voor de showroom.



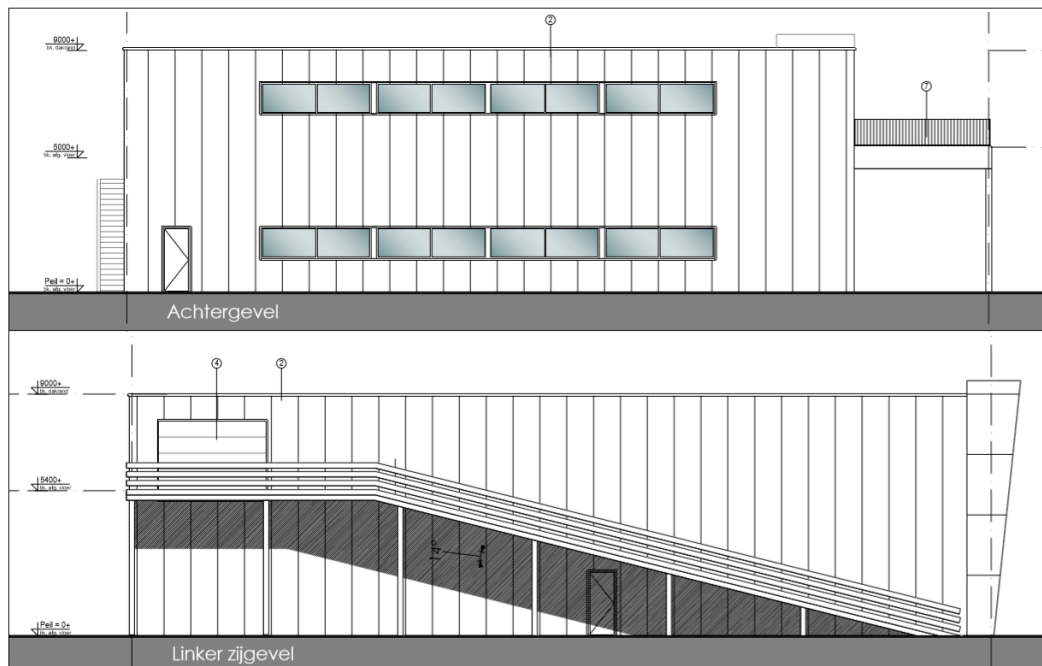
figuur 2.3 Plattegronden begane grond en showroom (bron: Buro Ruijs)

Op de begane grond wordt voorzien in een kantoorruimte, wasplaats, klein magazijn en een werkplaats met werkbanken. De tweede verdieping betreft een showroom met ruimte voor 20 auto's, eveneens een kantoorruimte, de kantine en een bandenopslag. Bovendien wordt voorzien in een hellingbaan om de auto's van boven naar beneden te kunnen rijden.

Figuren 2.4 t/m 2.6 tonen de gevels en geven een impressie van de toekomstige situatie.



figuur 2.4 Voor- en rechter zijgevel



figuur 2.5 Achter- en linker zijgevel



figuur 2.6 Impressie toekomstige situatie zijde Wiltonstraat (bron: Buro Ruijs, d.d. 30 januari 2019)

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen in het gebied van vigerend bestemmingsplan 'Noordelijke Bedrijventerreinen', vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 24 juni 2013 (onherroepelijk sinds 20 september 2013).

Het bestaande bedrijfspand kent de bestemming 'Bedrijf', daar waar de nieuwbouw wordt voorzien, is de bestemming 'Groen' vigerend. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, de locatie van de nieuwbouw is globaal weergegeven in het rood.



figuur 2.7 Uitsnede bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd d.d. 25 juni 2018)

Artikel 7 - Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. in- en uitritten;
- c. langzaam verkeersroutes;
- d. extensieve recreatie;
- e. water;

met daaraan ondergeschikt:

- f. beweiding;
 - g. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. objecten van beeldende kunst;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. vlaggenmasten en lichtmasten;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilhutten voor dieren en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zijn maximaal 2 schuilhutten toegestaan;
- b. de oppervlakte van een schuilhut bedraagt maximaal 25 m² en de bouwhoogte van een schuilhut mag maximaal 3m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag maximaal 15m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van een ruimere schuilhut.

Bestemmingsplantoets i.r.t. project

Op de gronden waar de uitbreiding wordt beoogd, is de bestemming 'Groen' vigerend. Binnen deze bestemming is de realisatie van een bedrijfspand niet toegestaan. Bouwregels en/of afwijkingsregels bieden hierin geen uitkomst.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan, wordt een planologische procedure doorlopen. Voorliggend document maakt hier onderdeel van uit.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de

milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- a. **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- b. **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is per 1 juli 2017 gewijzigd, waarbij een aanpassing heeft plaatsgevonden van lid 2, 3 en 4. Meest relevant in dezen is de wijziging van lid 2 en 3, waarvan de tekst als volgt luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Relatie tot project

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zoals gedefinieerd in het Bro. Met name de behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient daarom aangetoond te worden, omdat de realisatie van het bedrijfspand aangemerkt kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in hoofdstuk 4 doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het Programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven zij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Voor het Programma Ruimte geldt dat delen van de voorgaande versie thans zijn opgegaan in de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma Ruimte maakt onderdeel uit van het Omgevingsbeleid. Omdat de relevante onderdelen voor voorliggend bestemmingsplan zijn overgegaan naar de Omgevingsvisie, wordt het Programma Ruimte in deze provinciale beleidsparagraaf niet nader besproken. In de navolgende paragrafen wordt daarom enkel ingegaan op de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland (hierna: Omgevingsvisie) is per 1 april 2019 in werking getreden. Zoals eerder aangegeven is het centrale doel van het integrale omgevingsbeleid het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeert de provincie een in-tegrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie beschikt al enige tijd over de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Provinciaal beleid en opgaven Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede Omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf

provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit'. De daarmee samenhangende provinciale beleidskeuzes zijn in die opgaven geclusterd. De twaalf opgaven zijn:

- Landschap en cultuurhistorie;
- gezondheid en veiligheid;
- natuur en recreatie;
- ruimte en verstedelijking;
- wonen;
- bodem en ondergrond;
- cultuurparticipatie en bibliotheken;
- klimaatadaptie;
- zoetwater en drinkwater;
- bereikbaarheid;
- regionale economie;
- energievoorziening.

Relatie tot ontwikkeling

De voor voorliggend bestemmingsplan relevante beleidskeuzes zijn:

1. Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit;
2. Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand Stads- en dorpsgebied;

Naast het bovenstaande zijn er nog meer onderwerpen van toepassing op de locatie/ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld luchtkwaliteit of het Programma Aanpak Stikstofdepositie. Deze onderdelen komen elders in deze rapportage aan bod en worden in deze paragraaf niet nader beschouwd. Bovenstaande onderdelen behoeven wel afzonderlijke beschouwing, hierop wordt hierna ingegaan.

1. Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Voor dit onderdeel is de toetsing aan de kwaliteitskaart van belang. Nadere toelichting hierop en toetsing aan de kwaliteitskaart vindt plaats verderop in de provinciale beleidsparaagraaf.

3. Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand Stads- of dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Het plangebied is volledig gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Door herontwikkeling van de voormalige Rabobanklocatie wordt de bebouwde ruimte goed benut. Omdat ordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van voorliggende toelichting.



figuur 3.1 Aanduiding bebouwde ruimte (bron:<https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>)

3.2.2.1 Kwaliteitskaart

De provincie Zuid-Holland beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De uitwerking hiervan op kaart is niet uitputtend, noch uitsluitend. De kaart biedt hiermee geen oplossingen, maar is een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. De kaart biedt inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten; het toevoegen van nieuwe kwaliteiten kan een verrijking zijn van de Zuid-Hollandse ruimte.

Zuid-Holland bestaat uit een scala aan gebieden en kenmerken. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Voor iedere plek is een aantal lagen van toepassing. Het is dan ook van belang die lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getypeerd als inpassing, aanpassing of transformatie.

Inpassing, aanpassing of transformatie

De provincie maakt onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing of transformatie. De beoogde ontwikkeling behelst de realisatie van een nieuw bedrijfspand voor Autoservice Kuipers op het bedrijventerrein waar zij reeds gevestigd zijn. Een dergelijk ontwikkelproject kan worden getypeerd als inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een

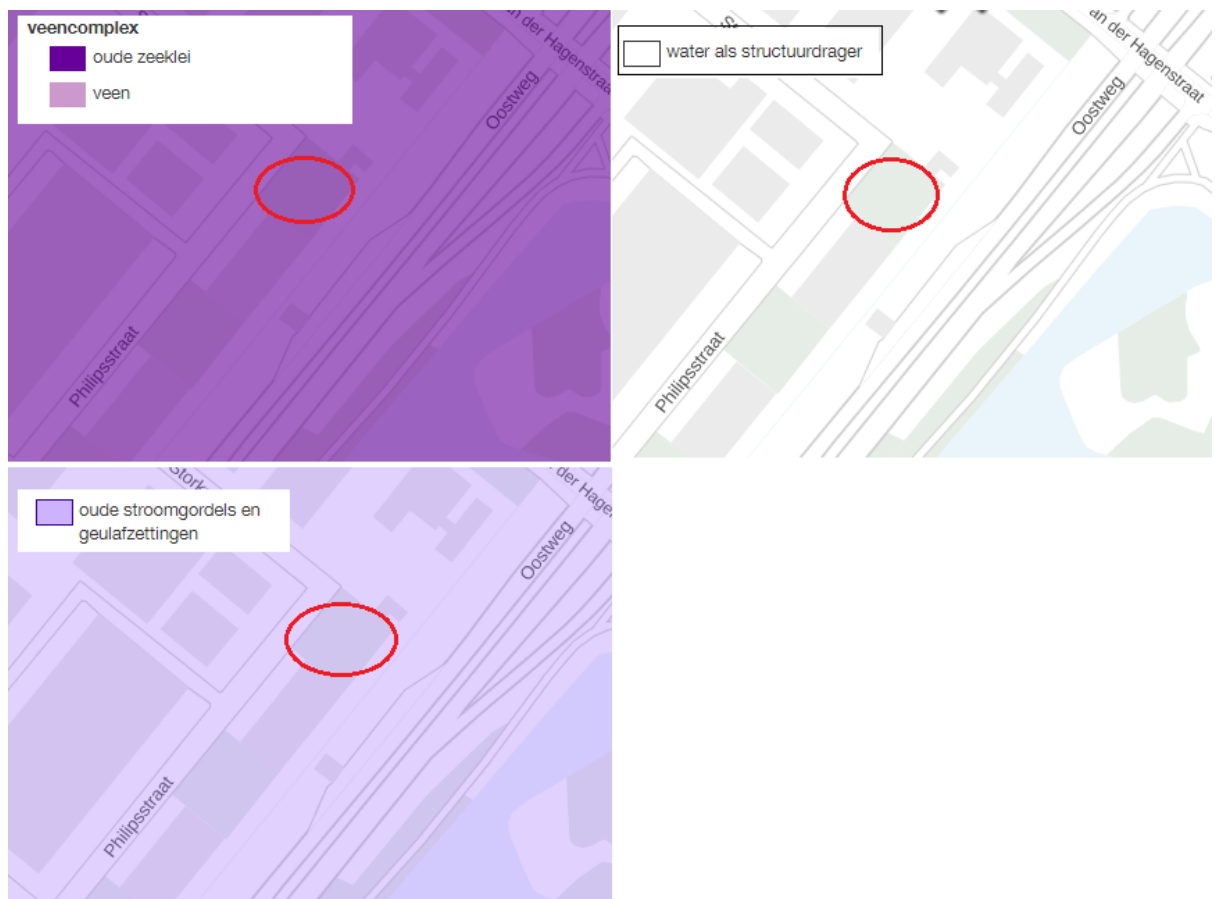
voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied ,een toevoeging van een woning in een lint of de opknapbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Kaartlagen

Op het plangebied is een tweetal kaartlagen van toepassing. Het gaat om de laag van de ondergrond en de laag van de stedelijke occupatie. Binnen de lagen is sprake van verschillende onderdelen en bijbehorende richtpunten. Hieronder wordt per kaartlaag in kaart gebracht welke onderdelen en richtpunten van toepassing zijn.

Laag van de ondergrond

Deze laag (figuur 3.2) gaat over de grondslag van de provincie en natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Binnen Zuid-Holland is daarbij grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta.



figuur 3.2 Kaartlaag 1 Laag van de ondergrond, inclusief relevante onderdelen globale aanduiding projectlocatie

Op de projectlocatie zijn de volgende onderdelen van belang:

1. Veencomplex
2. Bijzonder reliëf en aardkundige waarden
3. Water als structuurdrager

Veencomplex

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote

veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Bijzonder reliëf en aardkundige waarden

Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Op de Kwaliteitskaart zijn de genoemde aardkundige structuren met archeologische waarde globaal aangegeven. Voor een gedetailleerd kaartbeeld: zie de Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland (www.zuid-holland.nl/chs).

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit.

Het water in Zuid-Holland kent vele verschijningsvormen: grote rivieren, deltawateren, (boezem)vaarten, kanalen, veenstroompjes, sloten en plassen. Dit water vertelt veel over de geschiedenis van Zuid-Holland en de kunde op het gebied van waterbeheersing. Wonen of recreëren op of langs dit water is een waarde voor veel inwoners en bezoekers. Over de belangrijkste vaarwegen worden mensen en goederen vervoerd. Ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Toetsing

De projectlocatie ligt niet in een complex van oude zeeklei. De richtpunten die voor dergelijke gebieden gelden daarom niet voor deze locatie. Ten aanzien van het bijzonder reliëf en aardkundige waarden, geldt dat geen sprake is van onregelmatige patronen reliëf

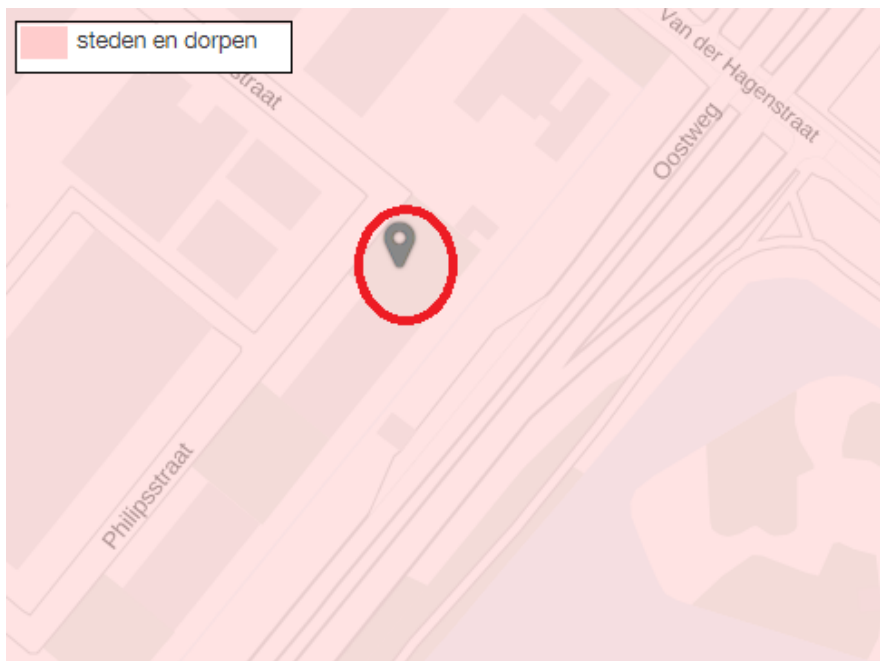
in het landschap. Daarom zijn ook deze richtpunten niet van belang voor de uitbreiding.

Op archeologie en cultuurhistorie wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan, hier volstaat de vermelding dat het projectgebied op basis van het bestemmingsplan niet is aangewezen als archeologisch waardevol gebied en dat ook aan cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld langs de Zegwaartseweg) geen afbreuk wordt gedaan als gevolg van de ontwikkeling.

Voor 'water als structuurdrager', geldt dat in paragraaf 4.5 van voorliggende rapportage de watertoets wordt doorlopen, waarin wordt aangegeven wat de invloed van het project is op het watersysteem. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater wijzigt niet door de uitbreiding. Ten oosten van de projectlocatie is weliswaar water (IJsbaan, Plas van Poot) gelegen, maar voor de bewoners van de woningen aan de Bleiswijkseweg (zuidwesten t.o.v. projectlocatie) verandert er door de situering van het bedrijfspand in uitzicht op of toegankelijkheid van dit water, niets.

Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Zuid-Holland is een dynamisch gebied met een veelheid aan steden en dorpen. Steden en dorpen kennen elk hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent. Rotterdam als hardwerkende stad aan de haven, Den Haag als vredesstad aan zee of Delft dat techniek verenigt met cultuurhistorie. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.



figuur 3.3 Kaartlaag III Laag van de stedelijke occupatie, onderdeel steden en dorpen

Binnen deze kaartlaag is op de projectlocatie onderdeel 'Steden en dorpen' van toepassing. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt tussen Steden, Dorpen, Hoogbouw, Historische kernen en Bedrijventerreinen. Voor dit project is het gestelde ten aanzien van bedrijventerreinen van belang.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen liggen veelal aan de toegangswegen van dorpen en steden en bepalen in belangrijke mate de entree van het gebied, maar zijn ruimtelijk veelal niet verbonden met het aangrenzende landschap, stads- of dorpsgebied en hebben daardoor een afgesloten

karakter. Veelal betreft het logistieke bedrijventerreinen, waarvoor een goede aansluiting op het wegennet essentieel is. Daar waar bedrijventerreinen de entree van een stad of dorp vormen, is extra aandacht voor de beeldkwaliteit van (de rand van) het terrein, de ontsluiting en de samenhang met de omgeving van belang. Deze terreinen zijn het visitekaartje van dorp of stad. Doorgaande recreatieve routestructuren worden gerespecteerd of krijgen een gelijkwaardige vervanger. Het terrein of haar omgeving is aantrekkelijk voor verschillende gebruikers.

Richtpunt:

- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht

Toetsing

Het projectgebied ligt aan de rand van bedrijventerrein Hoornershage. Het ontwerp van de geplande uitbreiding sluit aan op het bestaande bedrijfspand. Behalve dat een deel wordt bijgebouwd, verandert er in het aanzicht van deze rand niets. De uitstraling blijft nagenoeg gelijk. Omdat het een bestaand bedrijventerrein is, is de ontsluiting reeds geregeld. De samenhang met de omgeving verandert niet, aangezien het ontwerp naadloos aansluit op het bestaande pand.

Conclusie

Het project is getoetst aan de richtpunten op basis van de kaartlagen van de kwaliteitskaart. Gesteld kan worden dat sprake is van inpassing en dat onder meer door aard en omvang van het project en het gekozen ontwerp van de uitbreiding de kwaliteit dan wel uitstraling van het gebied niet of nauwelijks wijzigt. Op de aspecten water (watertoets) en archeologie en cultuurhistorie wordt verderop in deze rapportage nader ingegaan. Het project is in lijn met de kwaliteitskaart.

3.2.3 Omgevingsverordening

Onderdeel van het provinciale omgevingsbeleid is ook de Omgevingsverordening, eveneens in werking getreden in april 2019. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het omgevingsbeleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening gaat geeft de regels voor bestemmingsplannen, waarbij onder 6.2.2 wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit. De artikelen (dan wel artikelliden) uit de Omgevingsverordening die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling, worden achtereenvolgens behandeld.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Relatie tot het plan

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, geldt het project aan te merken is als 'inpassen'. Er wordt immers niet voorzien in een wijziging op structuurniveau, de ontwikkeling past bovendien binnen de aard en schaal van het gebied en in paragraaf 3.2.2.1 heeft toetsing plaatsgevonden aan de kwaliteitskaart, waaruit is gebleken dat het project voldoet aan de relevante richtpunten.

Voor dit bestemmingsplan geldt verder dat de Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van voorliggende onderbouwing.

Conclusie

De Omgevingsverordening vormt gelet op het bovenstaande geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer, verwoordt een negental opgaven die in de periode tot 2030 moet 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.

Voor dit project is opgave 4 'balans tussen economische structuur en arbeidsaanbod realiseren' van belang. De Stadsvisie omschrijft dat bepaalde sectoren, waaronder leisure en ICT, boegbeelden van de Zoetermeerse economie zijn. De visie geeft daar echter ook bij aan dat dit onverlet laat dat ook de nodige aandacht moet blijven worden gegeven aan de andere bedrijvigheid. Stijging op de maatschappelijke ladder is voor een belangrijk deel afhankelijk van de beschikbaarheid van banen. Een gezonde basis van de economie zal bovendien afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van bedrijventerreinen. Zoetermeer wil

een economische structuur die kansen biedt voor inwoners en ondernemers. Om dit te realiseren zet Zoetermeer in op diverse resultaten. Eén daarvan is dat het bedrijfsleven zich betrokken voelt bij het maatschappelijk-sociale leven en daarin investeert.

Relatie tot project

Het doel is een nieuw bedrijfspand te realiseren voor Autoservice Kuipers. Dit is nodig omdat door de groei van het bedrijf het huidige pand niet meer voldoet en bovendien niet geschikt is om uit te breiden. Om de bedrijfsvoering voort te kunnen zetten, wordt daarom een nieuw pand beoogd welke de groeiende vraag naar de service van Kuipers op kan vangen. Het pand bevindt zich in de huidige situatie op de Noordelijke Bedrijventerreinen (Hoornershage) en het doel is het nieuwe pand op het aangrenzende kavel te realiseren. Aangegeven is dat een gezonde basis van de economie afhankelijk is van de beschikbaarheid van deze bedrijventerreinen. Dit bedrijventerrein beschikt over de benodigde ruimte voor de noodzakelijke nieuwbouw en de nieuwbouw leidt tot versterking van de economische functies en activiteiten van het bedrijventerrein en het bedrijf.

De uitbreiding draagt gelet op het bovenstaande bij aan de realisatie van opgave 4 uit de Stadsvisie 2030.

3.3.2 Stedelijk Beleidskader Economie

Op 10 januari 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsdocument Stedelijk Beleidskader Economie vastgesteld. De lijn van het huidige economische beleid wordt doorgezet. Het beleid heeft drie doelstellingen:

1. het creëren van werkgelegenheid door middel van het aantrekken van nieuwe bedrijven voor Zoetermeer kansrijke sectoren, het stimuleren van (innovatieve) startende bedrijvigheid, het behouden van bestaande bedrijvigheid en het verbinden van onderwijs met het bedrijfsleven;
2. het realiseren van een aantrekkelijk, gevarieerd en duurzaam vestigingsmilieu voor bedrijven;
3. het aanbieden van een brede, kwalitatief goede en op de toekomst gerichte voorzieningestructuur (leisure, horeca en detailhandel) in Zoetermeer.

Relatie tot project

Het project behelst nieuwbouw van een bedrijfspand voor een bestaand bedrijf op bedrijventerrein Hoornershage. De nieuwbouw is nodig in verband met de groei van Autoservice Kuipers. Kuipers zal na realisatie verhuizen van Wiltonstraat nummer 2 naar het nieuwe pand op het naastgelegen kavel. Zo blijft de bestaande bedrijvigheid op dit terrein behouden en komt tevens ruimte vrij voor een nieuw bedrijf in het oude pand.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Stedelijk Beleidskader Economie.

3.3.3 Groentrilogie

De Groenkaart en de visie Biodiversiteit vormen samen met het bomenbeleid de zogeheten groentrilogie; de uitwerking van het collegeprogramma 2010-2014 voor het beleid rond het groen in de stad.

Visie Biodiversiteit

Zoetermeer heeft 180 beschermde plant- en diersoorten. Deze en alle andere soorten wil de gemeente behouden en waar mogelijk de verscheidenheid aan soorten vergroten. Om dit te bereiken heeft de gemeente de visie Biodiversiteit gemaakt. Komende jaren zet de gemeente zich in voor het behoud en vergroten van het leefgebied voor beschermde soorten die het moeilijk hebben, zoals gebouwbewonende vogel- en vleermuissoorten. Samen met de waterschappen gaat de gemeente zich ook inzetten voor het verbeteren van nat leefgebied voor soorten in en om het water waaronder moerasvogels, amfibieën en libellen. Op basis van de wijk en/of gebiedskenmerken en de analyse van de beschikbare natuurwaarnemingen zoals die in de loop der jaren zijn verzameld bleek dat er voor de

biodiversiteit nog heel wat onbenutte kansen liggen. Om die in beeld te brengen zijn voor ieder gebied de meest kansrijke habitats op de kaart van Zoetermeer geprojecteerd. Het projectgebied is gelegen binnen het habitat 'struweel en hagen'.

Bomenbeleid

Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad. Ten aanzien van het kappen van bomen, geldt het 'nee-tenzij' principe. Algemeen uitgangspunt is dat vergunningplichtige bomen niet zonder reden worden gekapt. De aanvrager van de kapvergunning dient bij de aanvraag een duidelijke motivering te geven waarom bomen gekapt dienen te worden.

Voor dit project geldt de locatie waarop de uitbreiding wordt beoogd, begroeid is met bomen. Deze dienen gekapt te worden om de uitbreiding van de loods mogelijk te maken. Voor de kap is een kapvergunning noodzakelijk.

In het bomenbeleid zijn een aantal redenen benoemd waarom de kap van bomen plaatsvinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om gevaar of ziektes maar ook ontwikkelingen, reconstructies en herinrichtingen kunnen de kap van bomen noodzakelijk maken. In een vroegtijdig stadium van een ontwikkeling/reconstructie/herinrichting worden de gevolgen voor de aanwezige bomen in beeld gebracht.

Groenkaart

De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk.

Het groen op de projectlocatie valt op basis van de Groenkaart onder wijk- en buurtgroen. De locatie maakt geen onderdeel uit van de bomenstructuur, maar ligt op basis van de Bomenstructuurkaart wel ingeklemd tussen een groene hoofdweg (open) en een wijktoegang. Onderstaande afbeelding toont links de Groenkaart en rechts de Bomenstructuurkaart.



figuur 3.4 Uitsnedes Groenkaart

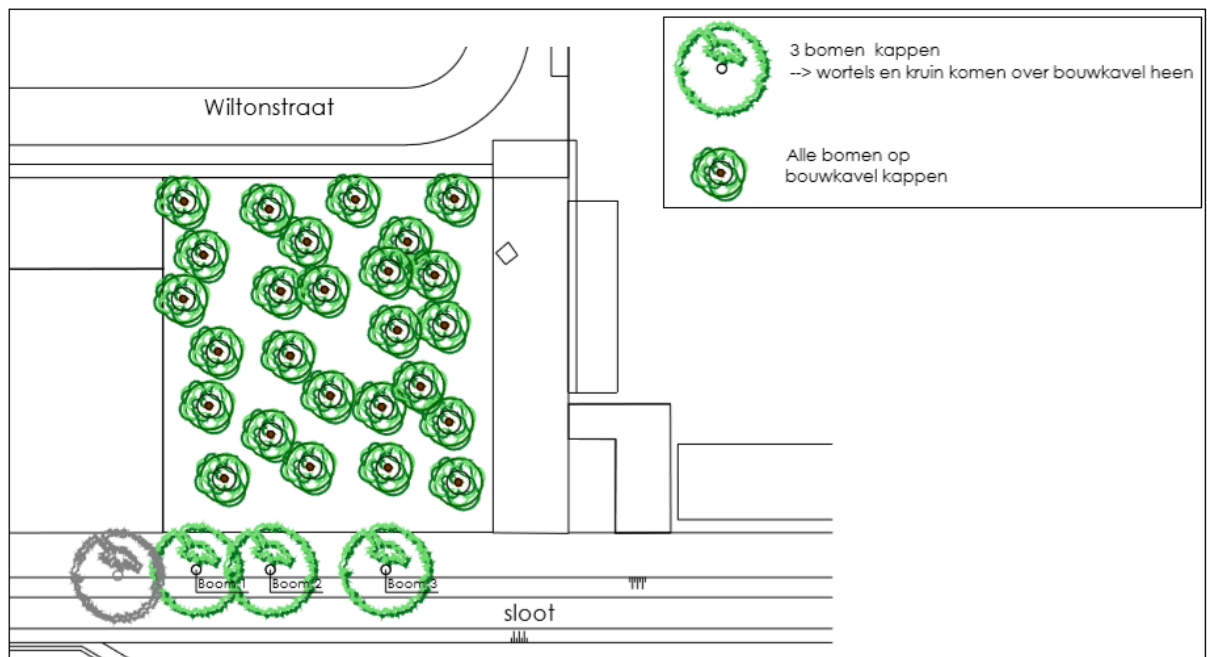
Per wijk zijn in het beleidsdocument korte beschrijvingen van het openbaar groen per wijk opgenomen. De wijkbeschrijvingen zijn beknopte weergaves van het groen in de wijken. Binnen wijk- en buurtgroen zoals weergegeven op de kaart, zijn ontwikkelingen mogelijk indien de ontwikkeling past bij de functie en het karakter van het gebied (inpassen).

Groencompensatie is afdwingbaar bij ontwikkelingen in afwijking van het bestemmingsplan die ten koste gaan van de groenfunctie en/of de groenbeleving. Per gebiedstype geldt een eigen regime voor de mate waarin kan worden afgeweken van bestaande kaders (bestemmingsplan), en voor de mate van groencompensatie. De mate van compensatie varieert van gebied tot gebied, van beschermen, tot compenseren en inpassen.

Relatie tot project

Ten behoeve van de ontwikkeling dienen aanwezige bomen op de projectlocatie gekapt te

worden. De meeste bomen staan op het aangekochte kavel, een drietal bomen bevindt zich buiten het kavel. Het kappen van de drie gemeentelijke bomen is noodzakelijk voor het zicht op de locatie. De bomen nemen het zicht nu volledig weg, snoeien verbetert het zicht niet of nauwelijks. Voor die drie bomen is een kapvergunning noodzakelijk.



figuur 3.5 aanduiding te kappen bomen

Conform het advies van de gemeente, wordt voorzien in aanplant van (stekel)struiken, zoals de meidoorn. Deze worden tegen de onderkant van het pand, en met name langs de zijde in de groenstrook bij de naastgelegen sloot, geplaatst. Deze zijn bij- en vogelvriendelijk (bloeiend en bessendragend). Hierdoor wordt voldaan aan de voorgeschreven habitatcompensatie en zal het lijnelement voor veel soortengroepen blijven functioneren.

Voor de uitvoering van het project is de kap van de bomen op het kavel noodzakelijk, maar aantasting van de bomenstructuur vindt niet plaats. Dit omdat de locatie geen onderdeel uit maakt van deze bomenstructuur op basis van de Groenkaart. Ontwikkelingen binnen wijk- en buurtgroen, waar op de locatie wel sprake van is, zijn op basis van dat zelfde beleidsstuk mogelijk, onder het principe van inpassing. In dit geval vindt nieuwbouw ten behoeve van een bestaand bedrijf plaats op het bedrijventerrein. Daarmee sluit de functie naadloos aan op de functie en het karakter van het gebied en is dus sprake van inpassing.

Op basis van de Visie Biodiversiteit geldt verder voor de locatie dat het gelegen is binnen het habitat 'struweel en hagen'. In december 2016 is in opdracht van gemeente Zoetermeer door Buro Stadsnatuur een quickscan uitgevoerd om vast te stellen of, en zo ja welke, zich beschermde soorten op de groenstroken tussen de bedrijfspanden aan de Wiltonstraat bevinden. Er zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd dienen te worden. Het projectgebied wordt dan ook niet gebruikt als habitat door deze soorten. De quickscan wordt verder besproken in hoofdstuk 5 en is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is op basis van de Groentrilogie mogelijk op deze locatie. De bomen op het eigen kavel en een drietal gemeentelijke bomen langs de Oostweg worden gekapt. Er vindt geen aantasting van de bomenstructuur plaats, omdat de te kappen bomen ter plaatse van de projectlocatie daar geen onderdeel van uitmaken. Conform het advies van de gemeente wordt in verband met de kap van bomen aan de slootkant met

het oog op onder meer ecologie voorzien in compenserend groen door de aanplant van (stekel)struiken zoals de meidoorn.

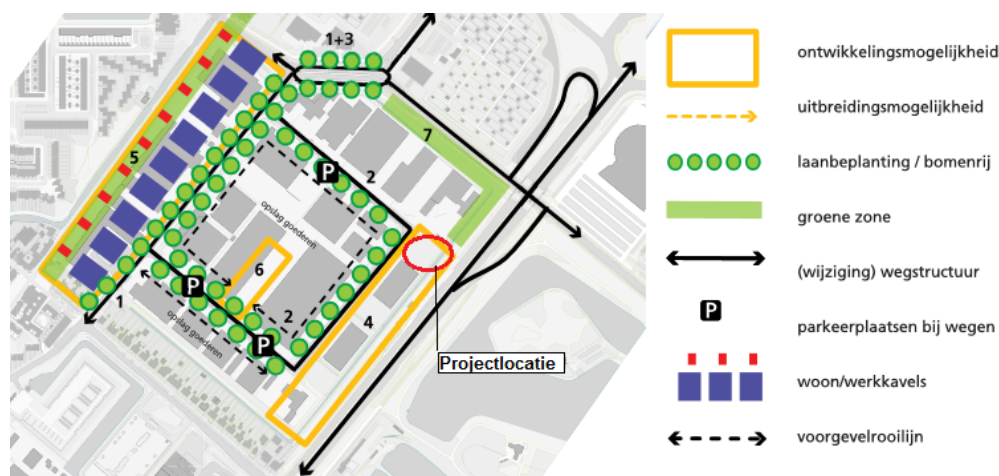
3.3.4 Ruimtelijk-functioneel plan NBT

Voor de Noordelijke Bedrijventerreinen (NBT) in Zoetermeer, waar het projectgebied onder valt, is op basis van de pijlers ruimtelijk en functioneel gebruik een toekomstperspectief geschetst. Dit perspectief is opgenomen in het Ruimtelijk-functioneel plan NBT van 17 april 2009.

De NBT zijn als gevolg van groeiontwikkeling van Zoetermeer in het stedelijk weefsel van de gemeente komen te liggen. Ondanks dat de bedrijventerreinen als geheel nog functioneren en er tevredenheid heerst onder de gevestigde bedrijven, is een kwaliteitsimpuls van het gebied wenselijk. De van oudsher naar binnen gekeerde bedrijventerreinen dienen te worden omgevormd tot bedrijfslocaties die zich nadrukkelijker als hoogwaardige werklocaties presenteren en profileren.

De NBT bestaan uit een drietal terreinen, te weten Rokkehage, Hoornhage en Zoeterhage. De projectlocatie van de beoogde uitbreiding van het bedrijfspand is gelegen aan de rand van Hoornhage. De bedrijventerreinen dienen zich aan de randen uitdrukkelijk naar buiten toe te keren en dient aandacht te zijn voor beeldkwaliteit en uitstraling. Echter wordt ook aangegeven dat de presentatie naar de Wiltonstraat van gelijkwaardig belang is.

Daarnaast dient aangesloten te worden op de omgeving wat langs de Oostweg betekent dat een bedrijfsmatig en stedelijk milieu wordt gecreëerd. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de zone tussen de Wiltonstraat en de Oostweg expliciet is opgenomen als ontwikkelzone.



figuur 3.6 uitsnede Ruimtelijke-Functioneel plan NBT

Een ander belangrijk element dat terug komt is het duidelijker gescheiden gebruik van de openbare ruimte en het eigen terrein. Opslag en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Relatie tot het project

De beoogde ontwikkeling omvat een nieuw bedrijfspand voor een bestaand bedrijf dat nu gevestigd is aan de Wiltonstraat 2. Na realisatie van het bedrijfspand zal het bedrijf zich naar het naastgelegen kavel verplaatsen. Het betreft dan ook geen uitbreiding maar verhuizing. De locatie valt binnen de zone die uitdrukkelijk is opgenomen als ontwikkelingsgebied en waarvoor is benoemd dat de onbebouwde tussengebieden benut kunnen worden en is daarmee in lijn met de in het beleidsstuk opgenomen toekomstvisie.

De wens is uitgesproken de bebouwing langs de randen meer naar buiten toe te keren. De presentatie van het nieuwe pand keert zich nadrukkelijk richting de Oostweg. Onderstaande impressies maakt dit inzichtelijk, de getoonde gevels zijn de gevels waar

men op kijkt vanaf de Oostweg. Van belang om te vermelden is dat het ontwerp inmiddels in zoverre is gewijzigd, desalniettemin tonen onderstaande afbeeldingen uit het voorgaande ontwerp een goede impressie van de toekomstige situatie aan de Oostweg.



figuur 3.7 Impressie toekomstige situatie achterzijde, zicht op Oostweg (bron: Buro Ruijs, d.d. 25 juni 2018)

Om de presentatie richting de Oostweg mogelijk te maken, is het noodzakelijk drie bomen die op gemeentelijke grond staan, te kappen. De bomen nemen op dit moment het zicht op de locatie weg, wat haaks staat op de doelstelling de presentatie van het bedrijventerrein naar buiten toe te richten, waar het huidige ontwerp van het nieuwe bedrijfspand juist naadloos op aansluit.

Het plan voorziet tevens in voldoende parkeergelegenheid (zie paragraaf 4.3 van voorliggende onderbouwing) en opslag van goederen vindt binnen het bedrijfspand plaats, zodat ook wordt voldaan aan de wens parkeren en opslag op eigen terrein plaats te laten vinden.

De ontwikkeling is daarmee in lijn met het ruimtelijk-functioneel plan NBT.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van het Rijksbeleid is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk, omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het provinciaal beleid geeft eveneens aan dat een bestemmingsplan, waar een ruimtelijke onderbouwing mee gelijkgesteld is, een nieuwe ontwikkeling slechts mogelijk kan maken indien de Ladder voor duurzame verstedelijking met succes doorlopen is. Voor voorliggend project dient daarom op basis van zowel Rijks- als provinciaal beleid, de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Omdat de ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied plaatsvindt, wordt hieronder enkel de behoefte omschreven.

Omschrijving behoefte

Eigen behoefte

Het bedrijf Autoservice Kuipers is een bestaand bedrijf dat door de groei van de afgelopen jaren geen huisvesting meer kan houden in het bestaande bedrijfspand aan de Wiltonstraat 2. Op het bedrijventerrein is geen andere geschikte locatie voorradig die wel kan voldoen. Een autoservice bedrijf heeft over het algemeen een bepaald 'verzorgingsgebied' waar zij klanten uit trekken, wat er toe leidt dat het niet wenselijk is voor een geheel nieuwe locatie in een ander deel van Zoetermeer te kiezen. Om het bedrijf voort te kunnen zetten is er daarom voor gekozen het naastgelegen kavel aan te kopen en een nieuw pand te realiseren dat voldoet aan de wensen van deze tijd en het bedrijf op die manier de huidige bedrijfsvoering voort kan zetten.

Vraag naar bedrijfsruimte algemeen

Uit een rapport van Dynamis ('Sprekende Cijfers Bedrijfsruimten 2017'), blijkt dat de vraag naar bedrijfsruimte met name als gevolg van de economische groei sterk is gestegen. In totaal daalde het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte afgelopen jaar met maar liefst 24%.

Op 1 januari 2017 was in de 28 geanalyseerde regio's nog 4.384.700 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verkoop of verhuur. De aanboddaling was het sterkst in de vier grote steden (- 30%). In de regio Den Haag daalde het aanbod met maar liefst 45%.

Gelet op de ontwikkelingen in het beschikbare aanbod van bedrijfsruimten, ontstaat ook een logische vraag naar meer nieuwbouw. In het rapport wordt aangegeven dat een deel van de behoefte aan bedrijfsruimte kan worden opgevangen door de bestaande voorraad, maar dat er ook meer druk ontstaat door uitbreidingsbehoefte, waardoor weer een zekere nieuwbouwbehoefte op de bedrijfsruimtemarkt bestaat.

Bedrijventerrein Hoornhage en overig

Bedrijventerrein Hoornhage functioneert momenteel redelijk goed, zo blijkt uit de 'Marktscan bedrijventerreinen Zoetermeer', zoals opgesteld door Stec Groep. Hoornhage betreft een bedrijventerrein van 16 ha. Er zijn op dit bedrijventerrein geen uit te geven kavels meer. Hoewel een concreet cijfer ontbreekt, wordt in de scan aangegeven dat het bedrijventerrein een relatief laag leegstandspercentage kent. De gezamenlijke bedrijventerreinen in Zoetermeer hebben een leegstandspercentage van 4 tot 7%, wat op frictieniveau ligt. Een leegstandspercentage van 4% is normaal en wenselijk binnen een gezonde bedrijventerreinmarkt. Op de indicator Marktwaaarde & Vastgoed scoort Hoornhage bovengemiddeld.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een nieuw bedrijfspand van ca. 1.666 m² bvo op een bedrijventerrein waar het leegstandsniveau op orde is. Toevoeging van een bedrijfspand van deze omvang, zal geen negatief effect hebben op het functioneren en het leegstandsniveau van Hoornhage of andere bedrijventerreinen in

nadrukkelijk gebeurt. Aangezien het ontwerp zich naar buiten toe keert en het pand zich bovendien op de hoek van het industrieterrein komt, fungeert het als uithangbord voor het achterliggende bedrijventerrein. Zo genereert het terrein tevens meer bekendheid en uitstraling.

4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de verkeers- en parkeersituatie beoordeeld te worden om er voor te zorgen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting alsook om ongewenste verkeerssituaties zoals een te grote verkeersdruk op een weg, te voorkomen. In deze paragraaf wordt op deze onderdelen ingegaan.

Parkeren

Nota Parkeernormen Zoetermeer

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen van gemeente Zoetermeer. Deze nota bevat ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op basis van het type bedrijf en de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf. In dit geval is op basis van de Nota Parkeernormen sprake van een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief en een showroom. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede uit de Nota Parkeernormen.

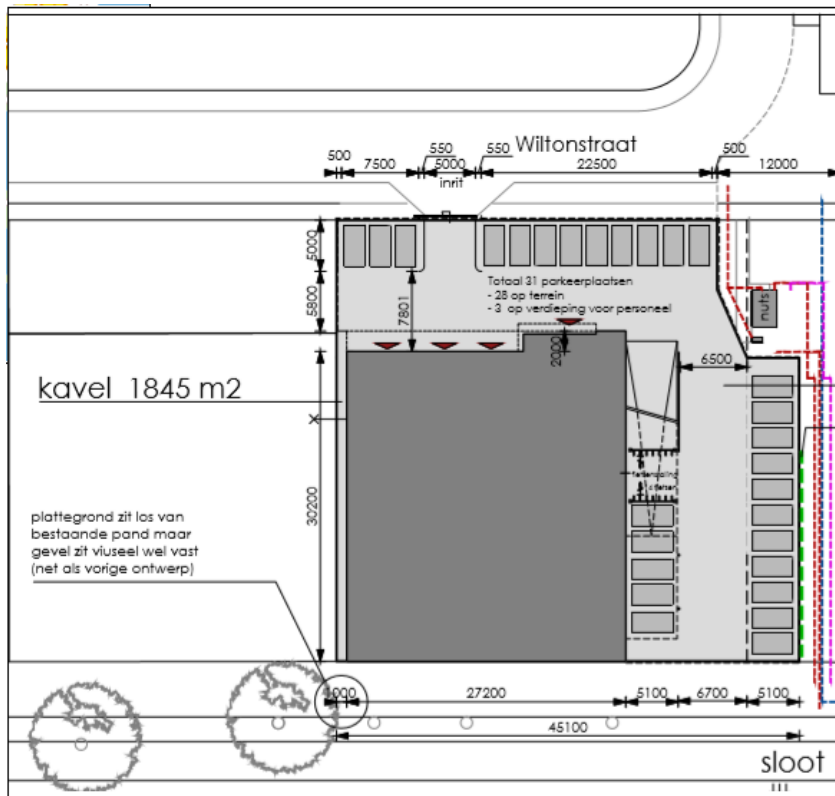
Functie	Eenheid	Parkeernorm		aandeel bezoekers	Opmerkingen
		min.	Max.		
arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	100 m ² bvo	2,0	2,5	5%	1 arbeidsplaats = 30 - 50 m ² bvo
showroom (auto's, boten etc.)	100 m ² bvo	1,5	2,5	35%	

figuur 4.2 Uitsnede Nota Parkeernormen Zoetermeer

Binnen de beoogde ontwikkeling is sprake van de volgende verdeling:

1. Garage: $1032 \text{ m}^2 \text{ bvo} / 100 * 2 = 20,7$
2. Showroom: $634 \text{ m}^2 \text{ bvo} / 100 * 1,5 = 9,5$

Op basis van bovenstaande berekening dient te worden voorzien in minimaal 31 (30,2) parkeerplaatsen. Er worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd ter plaatse van het butienterrein. Daarnaast worden nog 3 parkeerplaatsen in de showroom gereserveerd voor het parkeren van de auto door personeel. Op deze wijze wordt voldaan aan de minimale norm. Figuur 4.2 maakt de locatie van de parkeerplaatsen inzichtelijk.



figuur 4.3 Aanduiding parkeerplaatsen

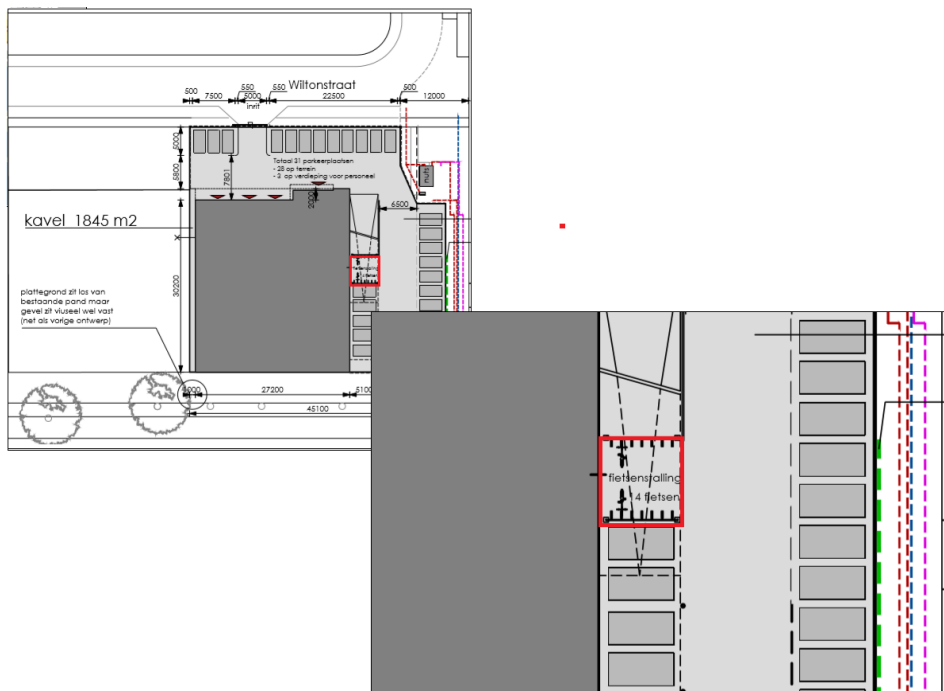
Feitelijke parkeerbehoefte

Op dit moment is acht man werkzaam bij het garage bedrijf. Dit kan groeien tot maximaal tien man. Binnen het bedrijf komen op dit moment drie personeelsleden met de auto, de rest maakt gebruik van de fiets of scooter. Er blijven daarom 28 parkeerplaatsen over voor bezoekers. Daar komt bij dat de showroom niet altijd volledig bezet is door 20 (leen)auto's. Hier ontstaat daarom eventueel ruimte voor het parkeren van enkele auto's, indien dit in een uitzonderingsgeval noodzakelijk mocht blijken. Dit wordt echter niet verwacht, omdat bezoekers verspreid over de dag komen. In de meeste gevallen geldt daarnaast dat bezoekers komen voor een servicebeurt, APK, reparatie of anderszins. Hierdoor komen deze auto's in de garage te staan en niet, of slechts voor zeer korte duur, op het parkeerterrein buiten. Voor bezoekers die een kijkje komen nemen in de showroom, blijven daarom voldoende parkeerplekken beschikbaar.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat met de realisatie van 31 parkeerplaatsen niet alleen voldaan wordt aan de minimale norm, maar ook in voldoende mate wordt voorzien in de (feitelijke) behoefte van Autoservice Kuipers.

Fietsparkeren

Op het terrein wordt voorzien in een fietsenstalling met ruimte voor 14 fietsen door het plaatsen van fietsklemmen. Een en ander is te zien op figuur 4.3.



figuur 4.4 Aanduiding fietsparkeerplekken

Verkeersgeneratie

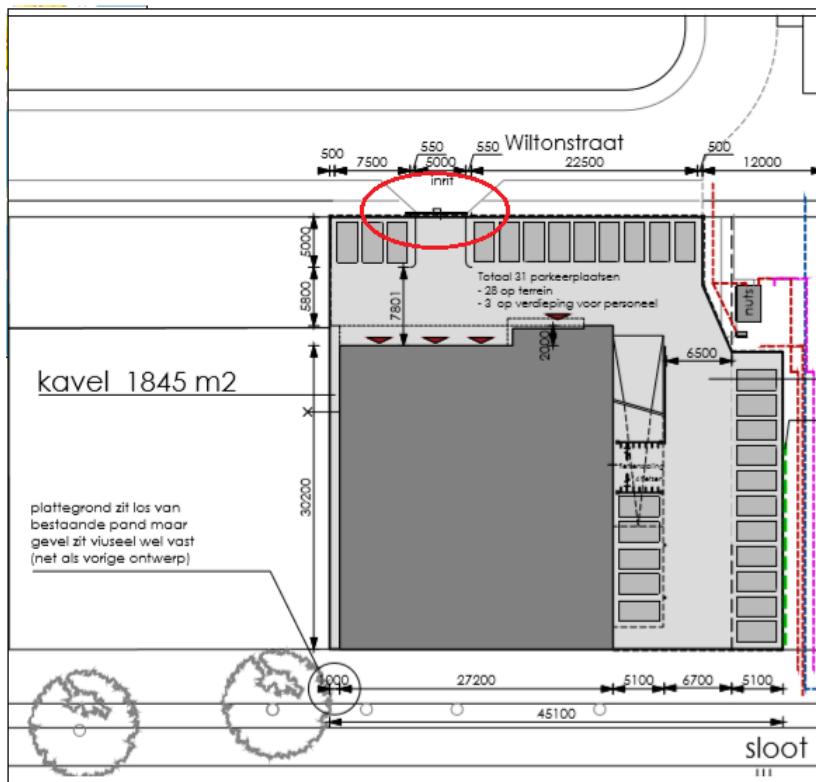
Op basis van de CROW-rekentool is bovendien de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf van ca. 1.666 m² bvo in de rest bebouwde kom van gemeente Zoetermeer.

Op een gemiddelde weekdag bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/e) ca. 153. Op een maatgevende openingsdag is sprake van ca. 209 mvt/e. Dit is weliswaar een toename ten opzichte van de huidige situatie, echter is de locatie gelegen langs de Oostweg, een weg die berekend is op grote aantallen verkeersstromen. De verwachting is dat de toename van het verkeer niet tot verkeersopstoppen zal leiden.

Verder geldt dat de verkeersdruk ruim onder de grens van 3.500 mvt/e voor een erftoegangsweg blijft, waardoor ook ter plaatse van de Wiltonstraat geen belemmeringen worden verwacht.

Ontsluiting

Ten behoeve van de toegang tot het perceel wordt voorzien in een in-/uitrit. Deze wordt aangesloten op de Wiltonstraat. Daarbij hoeft geen rekening te worden gehouden met de rijcurve van vrachtwagens, omdat de bevoorrading van de olie zal gebeuren met een busje in plaats van met een vrachtwagen met slang. Onderstaande afbeelding maakt de geplande ontsluiting inzichtelijk.



figuur 4.5 aanduiding in-/uitrit

Conclusie

Ten behoeve van het garagebedrijf kan op het terrein worden voorzien in 31 parkeerplaatsen. Dit voldoet aan de minimale norm. Er zijn op dit moment acht personen werkzaam in de garage, waarvan er drie met de auto komen. Het personeelsbestand wordt niet verder uitgebreid dan 10 man. Er blijven daarom voldoende parkeerplaatsen over voor bezoekers, die verspreid over de dag komen en bovendien overwegend voor een servicebeurt of APK keuring komen, waardoor de auto in de garage wordt gestald.

Voor de verkeersgeneratie geldt dat deze weliswaar toeneemt, maar dat er geen belemmeringen worden verwacht. Tot slot wordt voorzien in een in-/uitrit, die wordt aangesloten op de Wiltonstraat.

De parkeer- en verkeeraspecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie

zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

Op basis van de verbeelding het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de projectlocatie niet gelegen is in een gebied dat is aangewezen als archeologisch waardevol. De toelichting op het bestemmingsplan bevestigt dit op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek.

Situatie plangebied cultuurhistorie

De projectlocatie is niet gelegen binnen beschermd stads- of dorpsgezicht. Bovendien betreft het uit te breiden bedrijfspand geen Rijks- of gemeentelijk monument. In de omgeving van het projectgebied, zijn wel enkele gemeentelijke monumenten gevestigd, maar de beoogde ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de gewenste uitbreiding.

4.5 Watertoets

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Waterkwantiteit

De gronden van gemeente Zoetermeer liggen binnen het beheergebied van een tweetal Hoogheemraadschappen. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (HHSK). De Keur van het HHSK geeft in artikel 3.2 aan dat een watervergunning vereist is indien verhard oppervlakte wordt toegevoegd van meer dan 500 m². Voor dit project geldt derhalve dat een watervergunning vereist is en dat watercompensatie dient plaats te vinden. Het te compenseren oppervlak is in dit gebied 5% van de toename aan verharding. De kavel bedraagt in totaal 1.845 m². De eerste 500 m² is vrijgesteld van de compensatieplicht, de resterende te compenseren oppervlakte bedraagt daarom 1.345 m². Omdat 5% hiervan gecompenseerd moet worden, dient te worden voorzien in extra waterberging van 67,25 m².

De extra waterberging dient in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dat is in deze situatie niet mogelijk, waardoor gezocht wordt naar andere oplossingen in hetzelfde peilgebied. Voor onderhavige ontwikkeling wordt in overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard de wateropgave opgelost door gebruik te maken van de waterbalans van de wijk Oosterheem. Voor dit onderdeel wordt een watervergunning aangevraagd bij het HHSK.

Beschermde gebieden

Het projectgebied valt niet binnen de grenzen van een waterkering of de beschermingszone daarvan.

Riolering

Ten behoeve van de uitbreiding wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Waterkwaliteit

Bij de uitvoering van de werkzaamheden worden geen uitlogende materialen (zoals lood, zink) toegepast die in aanraking kunnen komen met hemel- en oppervlaktewater.

Conclusie

Voor de ontwikkeling is met name het aspect waterkwantiteit van belang, in verband met het toevoegen van meer dan 500 vierkante meters verhard oppervlak ten opzichte van de

huidige planologische situatie. Hiertoe wordt een vergunning aangevraagd bij het bevoegd gezag. Voor de benodigde watercompensatie wordt gebruik gemaakt van de waterbalans in de wijk Oosterheem. Indien nog andere voorwaarden worden verbonden aan deze vergunning, wordt hier in de uitvoering van het project rekening mee gehouden.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009, zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk.

Milieucategorie

In onderhavige situatie is het doel de ontwikkeling van een nieuw bedrijfspand op een bedrijventerrein mogelijk te maken. Op het bedrijventerrein is maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (SBI 2008: 451, 452, 454) valt op basis van de handreiking van de VNG onder milieucategorie 2. Indien ook spuitwerkzaamheden plaatsvinden (SBI 2008: 45204), valt het bedrijf onder milieucategorie 3.1. In beide gevallen past het bedrijf ten aanzien van milieucategorie binnen de maximaal toelaatbare categorie op Hoornershage. In de huidige situatie is de garage gevestigd in het naastgelegen pand, waar milieucategorie 3.2 is toegestaan.

Bestaande woning Storkstraat 27

Ten oosten van de projectlocatie is een bestaande (bedrijfs)woning gesitueerd aan de Storkstraat 27. Het betreft weliswaar een bedrijfswoning, echter dienen bedrijven die geen functionele relatie met de woning kennen aan de normale richtafstanden en waarden te voldoen en dient de bedrijfswoning als burgerwoning te worden beschouwd.

Een woning op een bedrijventerrein kan getypeerd worden als woning in een gemengd gebied. Uitgaande van milieucategorie 3.1 geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 meter in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Gelet op het maatgevende aspect geluid, is een akoestisch onderzoek in het kader van het Activiteitenbesluit uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek wordt behandeld in paragraaf 5.5 van voorliggende onderbouwing.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitbreiding.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe

veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

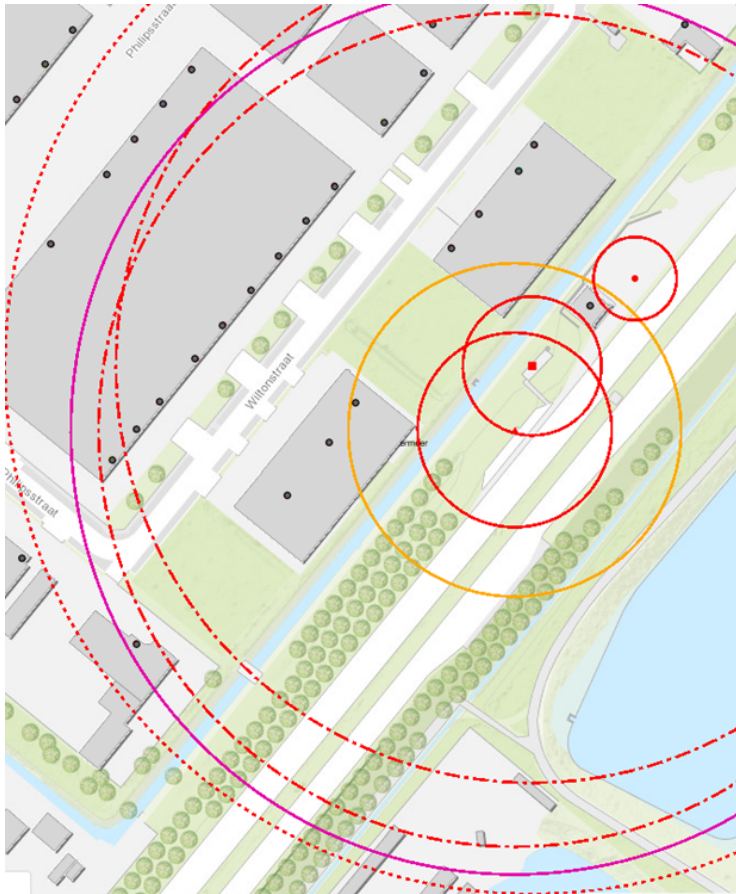
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Relatie tot het project

Tegenover de projectlocatie, langs de Oostweg, is een tankstation gevestigd waar ook LPG verkocht wordt. Voor een dergelijk station is het LPG vulpunt van belang. Er geldt een hindercirkel rondom het vulpunt, waarbinnen het verboden is een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object te realiseren. Deze cirkel heeft een straal van 35 meter rondom het vulpunt. De afstand van de projectlocatie tot het vulpunt bedraagt ca. 95 meter. De hindercirkel vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast geldt sinds 29 juni 2016 de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations'. De circulaire vraagt gemeenten uitdrukkelijk ook een effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations. In de circulaire wordt onderscheid gemaakt tussen (beperkt) kwetsbare objecten en zeer kwetsbare objecten. De effectafstanden zijn respectievelijk 60 m en 160 m gerekend vanaf het LPG-vulpunt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen zeer kwetsbaar object gerealiseerd. Wel is sprake van een beperkt kwetsbaar object. Er is sprake van de realisatie van een bedrijfspand. Het personeelsbestand bestaat uit minder dan 50 werknemers, namelijk acht in de huidige situatie en dit worden er niet meer dan 10 in de toekomstige situatie. Omdat een beperkt kwetsbaar object gerealiseerd wordt, dient rekening gehouden te worden met de effectafstand van 60 meter vanaf het vulpunt. In beginsel mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd binnen deze afstand, in verband met het risico op een fakkelbrand, die direct optreedt en dus geen ontwikkeltijd kent. De projectlocatie valt buiten deze contour, waardoor geen belemmeringen optreden en geen nadere verantwoording nodig is. De effectafstand van 60 meter is op onderstaande afbeelding weergegeven in het oranje.



figuur 5.1 Effectafstand LPG tankstation Oostweg (bron: Omgevingsdienst Haaglanden)

Gelet op het bovenstaande vormt externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde uitbreiding.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Bij de voorgenomen transitie naar een bedrijfslocatie kunnen risico's aanwezig zijn ten gevolge van een eventuele bodemverontreiniging.

Gelet op het bovenstaande wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', een bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd en aan de aanvraag gevoegd.

Het aspect bodem vormt gelet op het bovenstaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). De NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Bij ruimtelijke plannen dient te worden getoetst of het projectgebied in of in de nabijheid van het projectgebied gelegen is. Indien het projectgebied in of in de nabijheid de NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

EU-vogelrichtlijn/1979 en EU-Habitatrichtlijn/1992

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld en de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Relatie tot het projectgebied

Om het aspect ecologie te beoordelen wordt gebruik gemaakt van een eerder uitgevoerde quickscan door Bureau Stadsnatuur van 20 december 2016. Deze scan is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende motivering. Het onderzoek had betrekking op de groenstroken die gelegen zijn tussen de bedrijfspanden aan de Wiltonstraat. Voor deze ruimtelijke onderbouwing wordt enkel gekeken naar de resultaten die betrekking hebben op het noordelijke perceel, de projectlocatie van de beoogde ontwikkeling.

Soortenbescherming

Het perceel bestaat uit bosplantsoen met aan de randen plaatselijk dichte onderbegroeiing van Braam *Rubus fruticosus* en in het centrale deel vooral zaailingen van Esdoorn *Acer pseudoplatanus* en Hazelaars *Corylus avellana*. Aanwezige bomen zijn hoofdzakelijk Eik *Quercus robur*, Es *Fraxinus excelsior* en Esdoorn.

Vogels

Op het perceel zijn nesten van vogels aangetroffen. In de periode maart - september zal sprake zijn van bezette nesten. Aanwezige soorten zijn onder meer de Ekster *Pica pica*, Zwarte kraai *Corvus corone*, Houtduif *Columba palmbus*, Winterkoning *Troglodytes troglodytes* en Merel *Turdus merula*. Er zijn geen nesten van vogels met een jarrond beschermde status waargenomen.

Vleermuizen

Het perceel biedt beperkt mogelijkheden voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op het noordelijke perceel niet aangetroffen. Kap van de bosschages leidt gelet op de ligging, ingeklemd tussen bebouwing en wegen, vrijwel zeker niet tot een wezenlijke aantasting van door vleermuizen gebruikte vliegroutes.

Overige soorten

De ondergroei van de bosschages in kwestie vormt een geschikte schuil- en foerageerplaats voor diverse soorten zoogdieren, zoals de Egel *Erinaceus Europaeus*, Bosmuis *Apodemus sylvaticus* en, gelet op de ligging nabij een sloot, Gewone pad *Bufo bufo* en Bruine kikker *Rana temporaria*.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is op ongeveer 5,8 km van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied De Wilck gelegen. Het projectgebied is niet nabij de NNN gelegen of nabij een door de provincie aangewezen beschermd gebied (zoals weidevogelgebieden) of gebieden waar subsidiëring van beheer en ontwikkeling van natuur, agrarische natuur- en landschapselementen plaats kan vinden. De effecten van nieuwbouw op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland kunnen vanwege de afstand worden uitgesloten.

Conclusie

- Negatieve effecten op beschermde gebieden zoals Natura 2000-gebieden of het NNN kunnen worden uitgesloten.
- Vogelnesten zijn waargenomen, maar worden enkel bezet in de periode maart - september. Door de werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren, is geen sprake van aantasting van de soorten. Jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen.
- Hoewel kap een achteruitgang van leefgebied betekent, blijven langs de Oostweg bomen staan die kunnen functioneren als 'hop-over' voor vleermuizen van en naar het Van Tuylpark.
- Kap van de bosschages zal niet plaatsvinden in de periode 1 maart tot 1 september in verband met de aanwezigheid van bezette nesten van diverse soorten vogels in deze periode. Met name de Houtduif kan echter nog tot ver in de nazomer broeden. Indien kapwerkzaamheden in september plaatsvinden wordt aanbevolen te controleren op aanwezigheid van bezette nesten. Hiervan is bij de uitvoering van voorliggend project echter vooralsnog geen sprake.
- Tot slot geldt dat gelet op de mogelijke aanwezigheid van onder meer de Egel, Bosmuis, Gewone pad en Bruine kikker de algemene zorgplicht in acht zal worden genomen.

In verband met de noodzakelijke kap van de bomen op het eigen terrein wordt, conform het advies van de gemeente, voorzien in aanplant van (stekel)struiken, zoals bijvoorbeeld de meidoorn. Deze worden tegen de onderkant van het pand, en met name langs de zijde in de groenstrook bij de sloot, geplaatst. Deze zijn bij- en vogelvriendelijk (bloeiend en bessendragend). Hierdoor wordt voldaan aan de voorgeschreven habitatcompensatie en zal het lijnelement voor veel soortengroepen blijven functioneren. Daarnaast wordt 'natuurinclusief' gebouwd door vleermuiskasten te plaatsen.

Het aspect ecologie vormt in door het treffen van bovenstaande maatregelen en het in acht nemen van de voorwaarden geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Geluid

Wet geluidhinder

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen (50 km/u-zones of meer) onderzocht moeten worden. Een voorbeeld van een geluidgevoelig object in het kader van de Wgh zijn woningen. Het bedrijf valt niet onder de categorie geluidgevoelig object. Een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet nodig.

Activiteitenbesluit milieubeheer

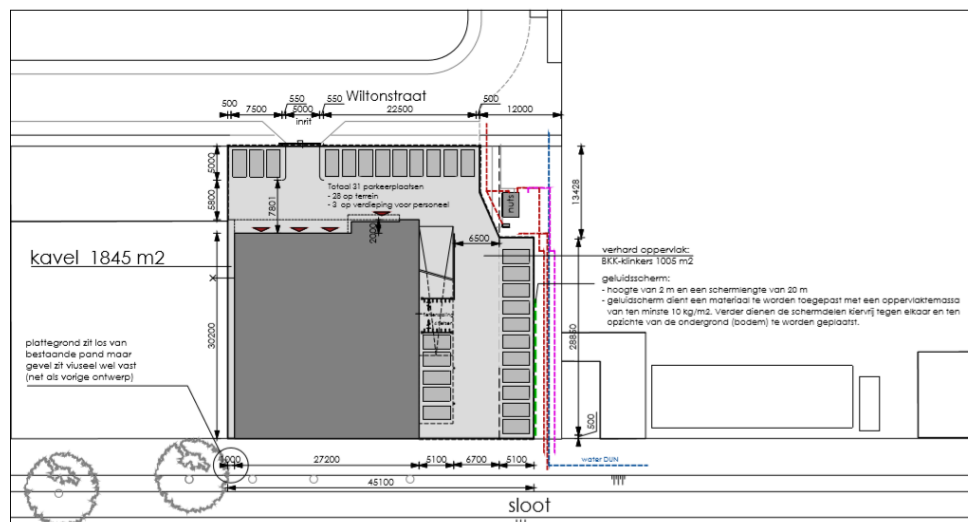
Nabij de projectlocatie is aan de Storkstraat 27 echter wel een woning gelegen. Dit betreft een geluidgevoelig object en de geluidbelasting op de gevels van deze woning als gevolg van de nieuwe garage dient op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) onderzocht te worden. Hiertoe is door bureau Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek d.d. 4 februari is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden gesteld aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van zowel de directe als indirecte hinder.

Alleen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ten aanzien van het maximale geluidniveau worden in de avondperiode met 5 dB overschreden. Deze berekende overschrijding wordt veroorzaakt door het sluiten van autoportieren ter hoogte van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het terrein. Dit kan echter worden opgelost door in de avondperiode geen verkeersbewegingen van en naar deze parkeerplaatsen plaats te laten vinden. Alternatief is het plaatsen van een geluidsscherm van 2 meter hoogte en ca. 20 meter lang.

Maatregelen

Gelet op de resultaten uit het akoestisch onderzoek wordt een geluidsscherm geplaatst conform het advies zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het gaat om een scherm van een hoogte van 2 meter en een lengte van 20 meter, geplaatst langs de erfgrans tussen de woning aan de Storkstraat 27 en het nieuwe bedrijfspand. Daarbij wordt rekening gehouden met een oppervlaktemassa van ten minste 10 kg/m². Daarnaast worden kieren tussen de scherm delen en de bodem voorkomen, zodat geluidsbelasting niet alsnog het scherm kan passeren en voor hinder zorgt. Het geluidsscherm is op onderstaande afbeelding aangeduid met de groene stippellijn.



figuur 5.2 Aanduiding geluidsscherm t.b.v. woning Storkstraat 27

Door het treffen van deze maatregelen wordt de eventuele geluidsbelasting in de avonduren gereduceerd tot een aanvaardbaar akoestisch niveau.

Conclusie

Omdat geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder gerealiseerd wordt, is een beoordeling in het kader van voornoemde wet niet noodzakelijk. Vanwege de naastgelegen woning aan de Storkstraat 27 is wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit. Hieruit blijkt dat alleen in de avondperiode het maximale geluidniveau met 5 dB overschreden kan worden in verband met mogelijk dichtslaande portieren. Gelet daarop wordt op de grens tussen de woning en het bedrijfspand een geluidsscherm geplaatst ter reductie van eventuele geluidsbelasting in de avonduren.

Er treden derhalve geen belemmeringen op in het kader van het aspect geluid.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (lucht-kwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

AMvB 'niet in betekenendemate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Zo draagt een project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit indien de bijdrage van een project niet meer dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Conclusie

Wanneer gekeken wordt naar bovenstaande voorbeelden, valt te concluderen dat het project niet (in betekenende mate) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.7 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De ontwikkeling van een nieuw bedrijfspand valt onder de D-lijst en is opgenomen onder D11.2. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan de gemeentelijke exploitatiekosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Daarnaast voorziet de wet in uitzonderingen voor gevallen waarin het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Eén van deze uitzonderingen doet zich voor als het verhaal van de met het project gepaard gaande gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Initiatiefnemer koopt een perceel niet-bouwrijpe grond van de gemeente. De kosten voor een deel van het bouwrijp maken en voor de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten worden verrekend in de koopprijs voor de grond. Enkele werkzaamheden voor de levering van de grond zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten worden gedekt door de koopsom en daarmee zijn de gemeentelijke kosten verzekerd.

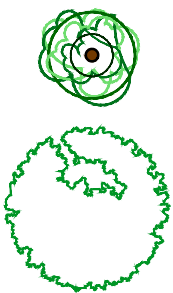
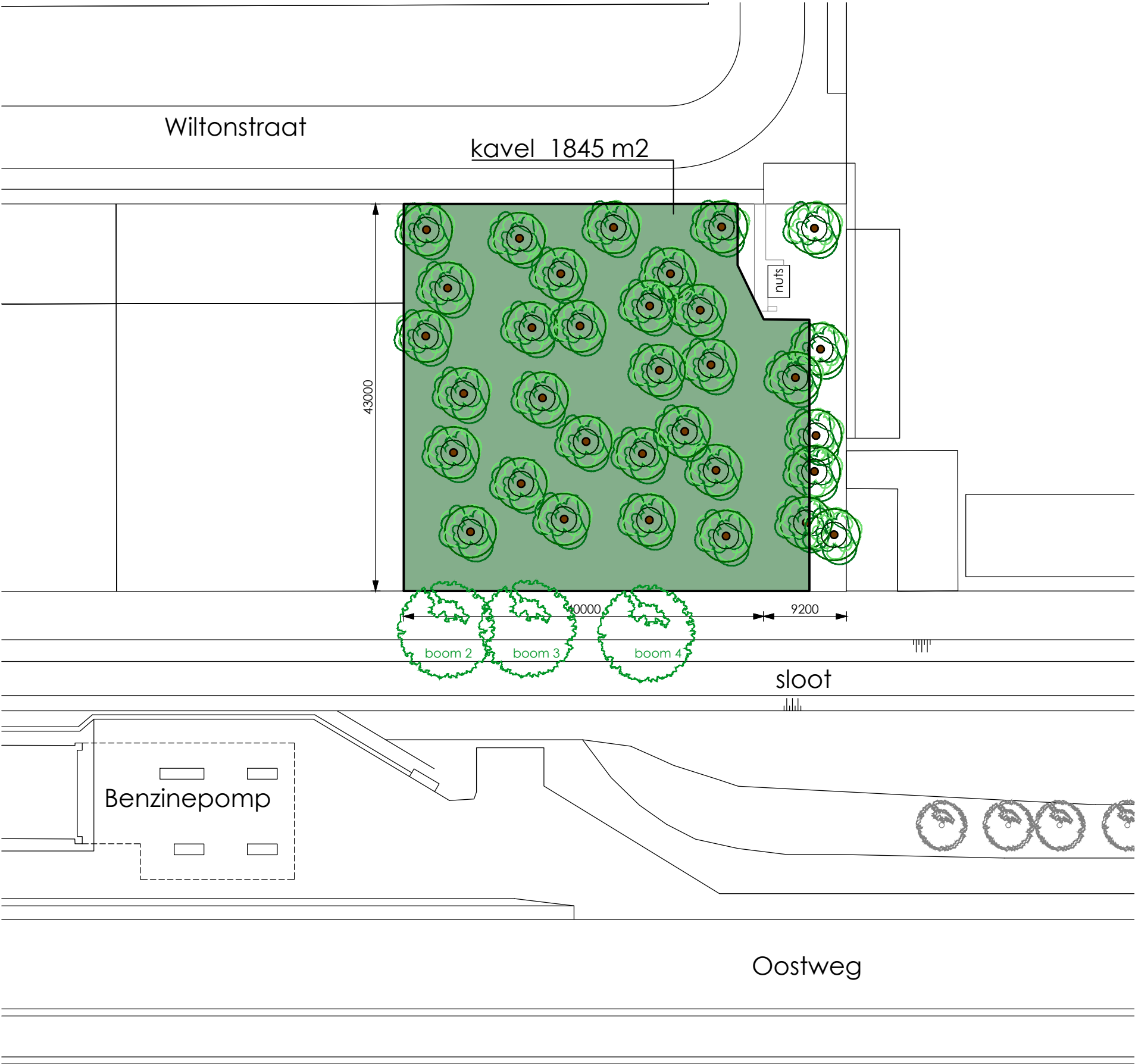
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit plan zal de uitgebreide procedure doorlopen worden. Dit betekent dat na ter inzagelegging van het ontwerpbesluit voor een ieder de mogelijkheid bestaat mondeling of schriftelijk een zienswijze naar voren te brengen. Vervolgens bestaat er nog de mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank en tot slot de gang naar de Raad van State.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Nieuwbouw garage Kuipers

Wiltonstraat Zoetermeer



Alle bomen op 1 door gemeente te kappen

3 bomen naast kavel door gemeente te kappen

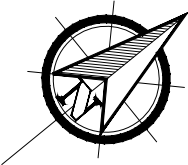


Foto bestaande situatie

Situatie 1:500

ADRES:
Wiltonstraat 2
2722NG Zoetermeer

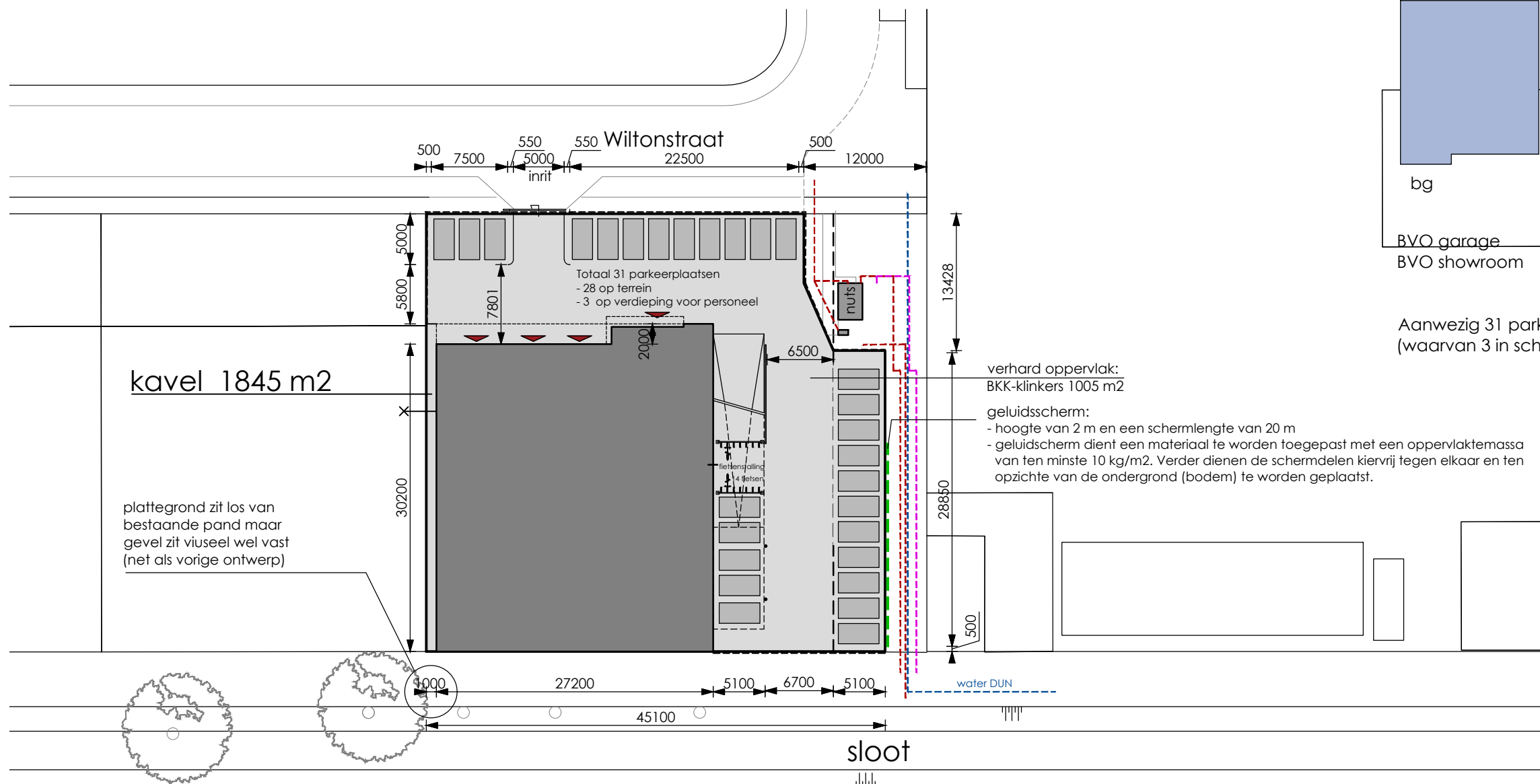
Sectie
KADASTRALE GEGEVENS:
Gemeente Zoetermeer



Nummer

Projekt	Nieuwbouw garage te Zoetermeer	onderwerp	Situatietekening bestaand	fase	SO	ontwerp projectleider tekenaar schaal formaat datum	Jerry Ruijs JR 1:500 A3 25-11-2019	A	projekt nr. 2017-045	tekening nr. SO-01	BURO RUIJS
								B			
								C			
								D			
M. Kuipers		Kolkakkerweg 87 6713 DB EDE T: 06 21 24 19 14 info@buroruijs.nl www.buroruijs.nl Kvk. 51588544									

Kolkakkerweg 87 | 6713 DB EDE
T: 06 21 24 19 14 | info@buroruijs.nl | www.buroruijs.nl
Kvk. 51588544



bg

vrđ

BVO garage

BVO showroom

Totaal:

1032 m2 --> minimale eis 2,0 pp/100 m2--> 20,7

634 m2 --> minimale eis 1,5 pp/100 m2--> 9,5

30,2 pp

Aanwezig 31 parkeerplaatsen

--> voldoet

(waarvan 3 in showroom op verdieping)

Benzinepomp

Situatie 1:500

ADRES:

Wiltonstraat 2

2722NG Zoetermeer

KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente Zoetermeer

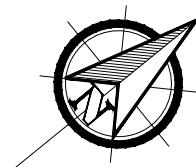
Sectie

Nummer

Opp totale kavel 1845 m2

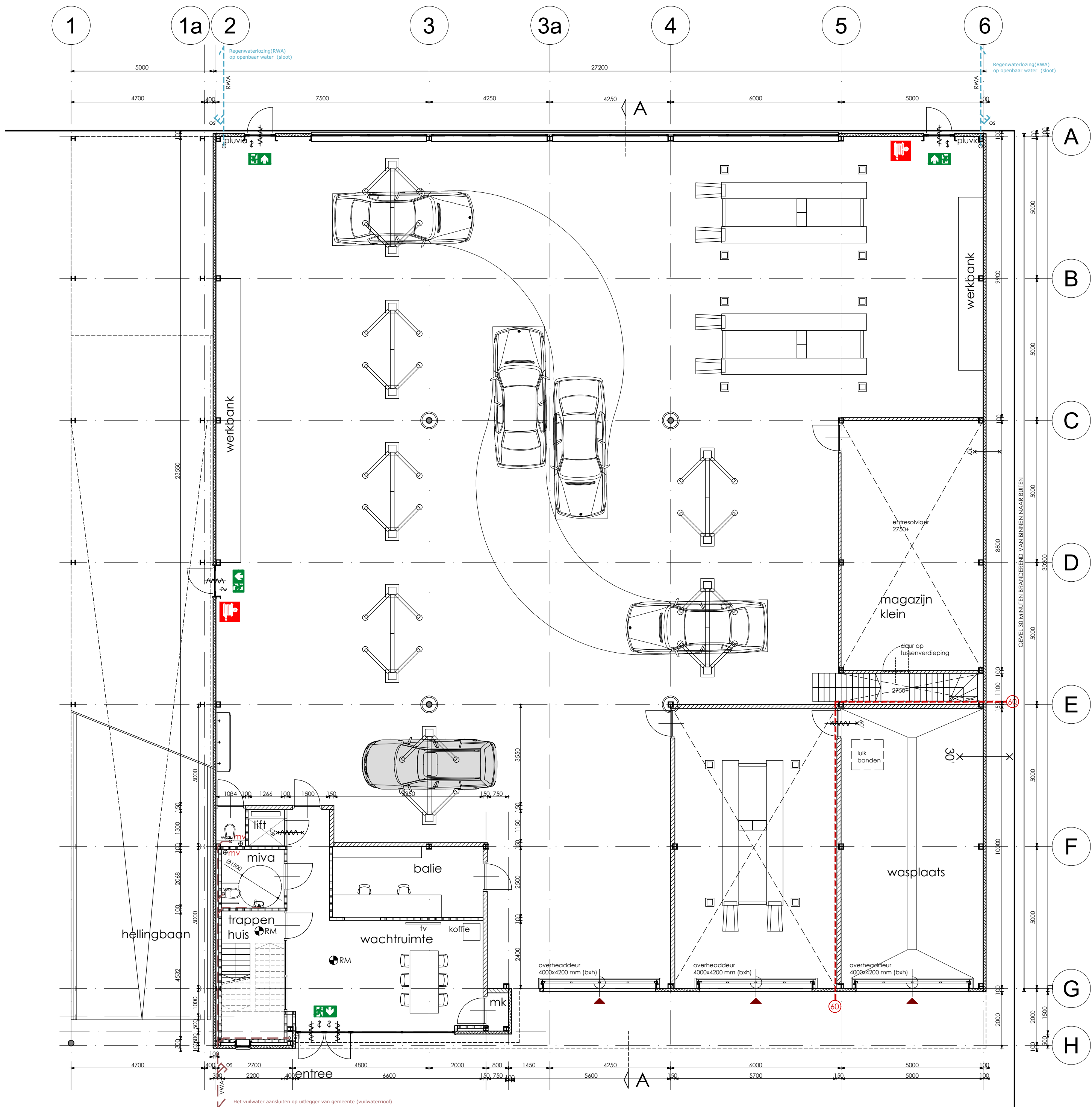
Opp bebouwing 874 m2 47,37 %

Oostweg



Projekt	Nieuwbouw garage te Zoetermeer		onderwerp	Situatietekening nieuw		ontwerp	Jerry Ruijs	A	project nr. 2017-045	tekening nr. SO-02	BURO RUIJS Kolkakkerweg 87 6713 DB EDE T: 06 21 24 19 14 info@buroruijs.nl www.buroruijs.nl Kvk. 51588544
	M. Kuipers		fase	SO	projectleider		B				
			tekenaar	JR	C						
			schaal	1:500	D						
			formaat	A3							
		datum	25-11-2019								

Kolkakkerweg 87 | 6713 DB EDE
T: 06 21 24 19 14 | info@buroruijs.nl | www.buroruijs.nl
Kvk. 51588544

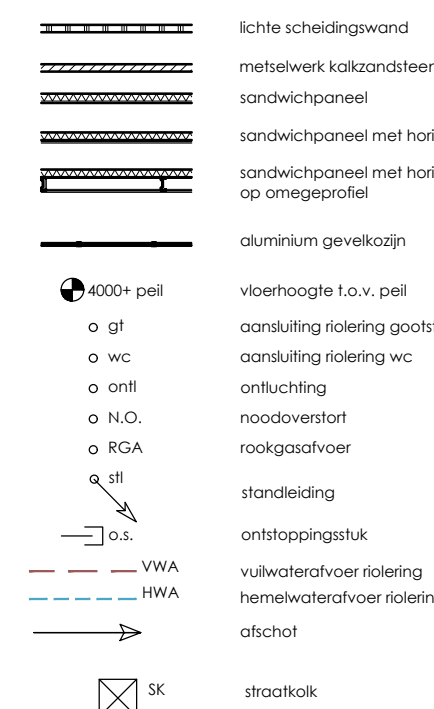


Beganegrond

PEIL=0

Alle sandwichgevelpanelen 30 minuten brandwerend van binnen naar buiten

RENVOOI :



BOUWBESLUIT

Aansluitpunten gas/water/electra worden nader o.m. nadichtgevoerd/afsluitend bespood.
Voorzieningen voor elektriciteit bepalen en aanbrengen volgens NEN 1010 en de geldende normen voor installatiedelen.
Gasinstallaties bepalen en aanbrengen conform NEN 1078.
Riëling, hemelwaterafvoeren en afvoer van afvalwater en toiletten bepalen en aanbrengen conform NEN 3215.
Afvoervoorzieningen bepalen en aanbrengen volgens NEN 3215.
De ventilatie installatie en delen bepalen en aanbrengen volgens NEN 1267.
Voorzieningen voor drinkwater moet ten minste voldoen aan de model-aansluit voorafzien en afvoer van afvalwater en toiletten bepalen en aanbrengen conform NEN 3215.
Voorzieningen voor lichtdoelendheid die voldoen aan NEN 3641.
Voorzieningen voor noodtoegang voldoen aan de bij ministeriele regeling aangegeven voorschriften.
Drempel in vloer van toegankelijke/afsluitende heeft hoogteverschil met aansluitende vloer, terrein of hellingbaan kleiner dan 0,02 meter.
Toegang tot een ruimte heeft (conform bouwbesluit) een vierde toegang met een breedte van ten minste 0,85 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter.
Waterspannende materialen vanaf vloer:
Vloeren: vloerplaten
Wanden: baksteen, wandplaten tot 1200+ vloer
Plafonds: waterbestendig gips systeemplaat
Trappen volgens art. 2:27 t/m 2:29 88.
Trapposcheidingen en leuningen volgens art. 2:30 en 2:31 88.
Trapposcheiding levers rondom schafingen.
Trapposcheidingen volgens artikel 2:29 88.
Voorafschiedingen vlg. artikel 2:15 t/m 2:18 88.
Stekke telkens vlg. NEN 4002.
Het gebouw is wettelijk uitgevoerd tegen het indringen van ratten en muizen.
Intravalerendheid volgens SKG+.
Ro-waarde dak minimaal 6,0 m2K/W.
Ro-waarde wanden minimaal 4,5 m2K/W.
Ro-waarde vloer minimaal 3,5 m2K/W.

CONSTRUCTIES

- De vloeren en trappen, waarover een rookvrije vluchtroute voert, bezitten een brandwerendheid op bewijzen van ten minste 60 minuten.

BRANDWEERRENVOOI

BRAND- EN ROOKCOMPARTIMENTEN

- Brandwerende scheidingen met een weerstand tegen branddooslog en brandoverlog (WBDO) van ten minste 60 minuten.
- Deur en kozijn met een weerstand tegen branddooslog en brandoverlog (WBDO) van ten minste 60 minuten; de deur is zelfsluitend en heeft een aanslag in het kozijn van minimaal 25 mm.
- Brandscheiding t.p.v. perceelsgrens, spiegelmetrie, met een weerstand tegen branddooslog en brandoverlog (WBDO) van ten minste een totaal van WBDO van 60 minuten.

ONTVLUCHTEN

- Bij de automatisch werkende deur of deuren met een toegangs- of uitgangscantrolestelsel zal bij het wegvallen van de netspanning de deur automatisch opengaan of kunnen worden geopend, zonder gebruikmaking van een sleutel. Indien de deur handmatig moet worden geopend, wordt duidelijk aangegeven hoe deze kan worden geopend.
- Aan de buitenzijde van de nooduitgangen wordt het opschrift "nooddeur vrijhouden" of "nooduitgang" aangebracht. Het opschrift voldoet aan de eisen voor aanvullende tekens in de NEN 3011:2004.
- Deuren uitsluitend bedoeld ontvluchting, voorzien van sticker met tekst: "nooddeur vrijhouden".

5. Knaapclinder (draaicilinder)

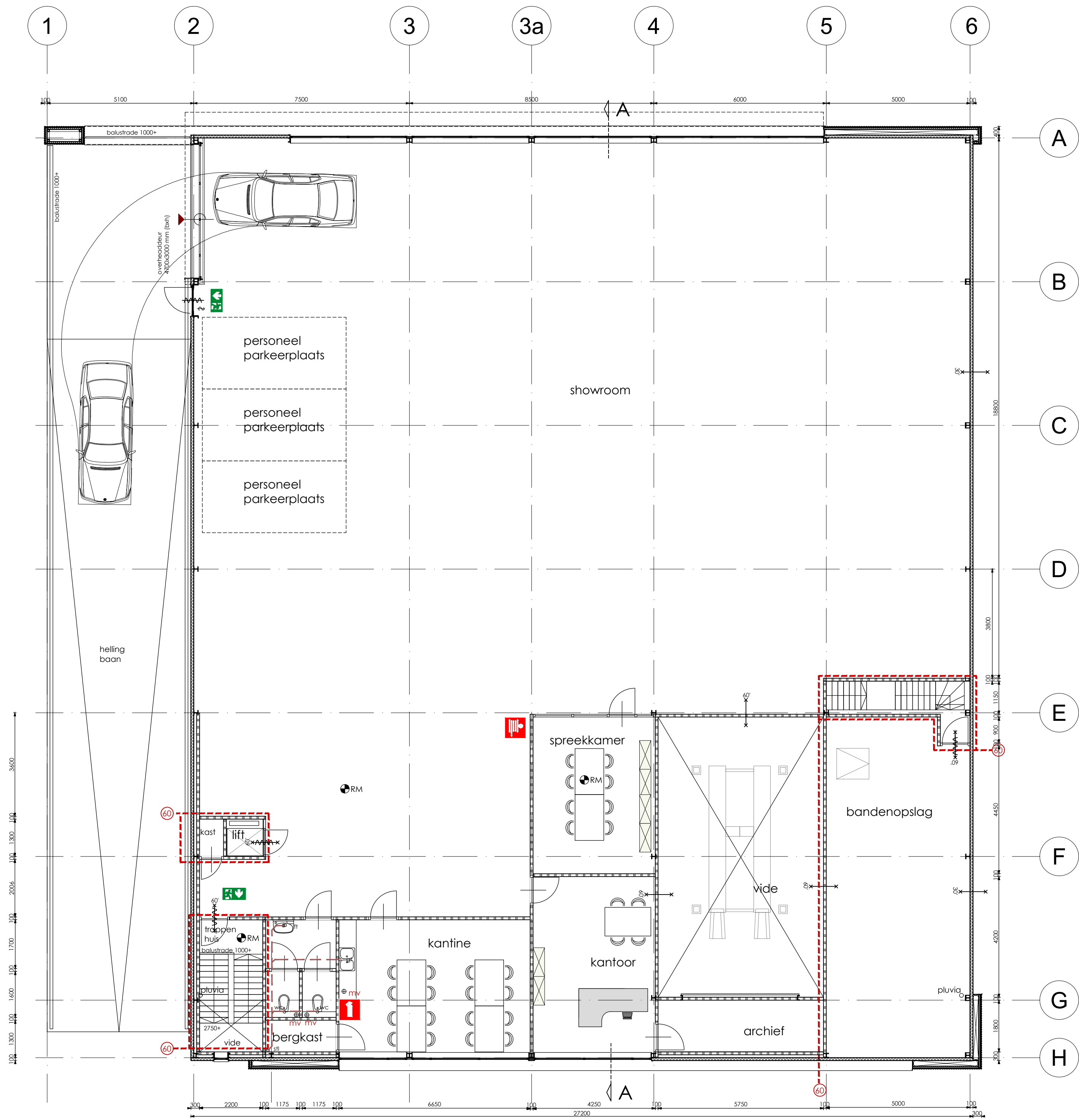
- In het gebouw wordt vluchtwegaanwijzing aangebracht. De afmetingen van de pictogrammen voldoen aan het gestelde in de norm NEN 3011 en de kleuren van de pictogrammen voldoen aan het gestelde in de norm NEN-ISO 3864.

7. rookmelder

BRANDVEILIGHEIDSGESTELLINGEN

- Brandingshazels met een slangelengte van 20/30m, volgens de NEN-EN 671-1. De brandingshazels voldoen aan het gestelde in de norm NEN-EN 671-1. Voor aanvullende eisen geldt het gestelde in "Handboek Brandveiligheidsinstallaties", versie 14 juni 2012 Brandweer Nederland.
De brandingshazels zijn voorzien van: een knikvrije rubberen slang met een lengte van 30 meter en een inwendige diameter van 19 mm.
De brandingshazels zijn voor een ieder duidelijk zichtbaar en makkelijk bereikbaar aangebracht en opgehangen, zijn voor direct gebruik gereed en zijn in goede staat van onderhoud.
- Draagbare blusbestel met 6 liter inhoud ATFF schuim. De draagbare blusbestellen voldoen aan het gestelde in "Handboek Brandveiligheidsinstallaties", versie 14 juni 2012 Brandweer Nederland.

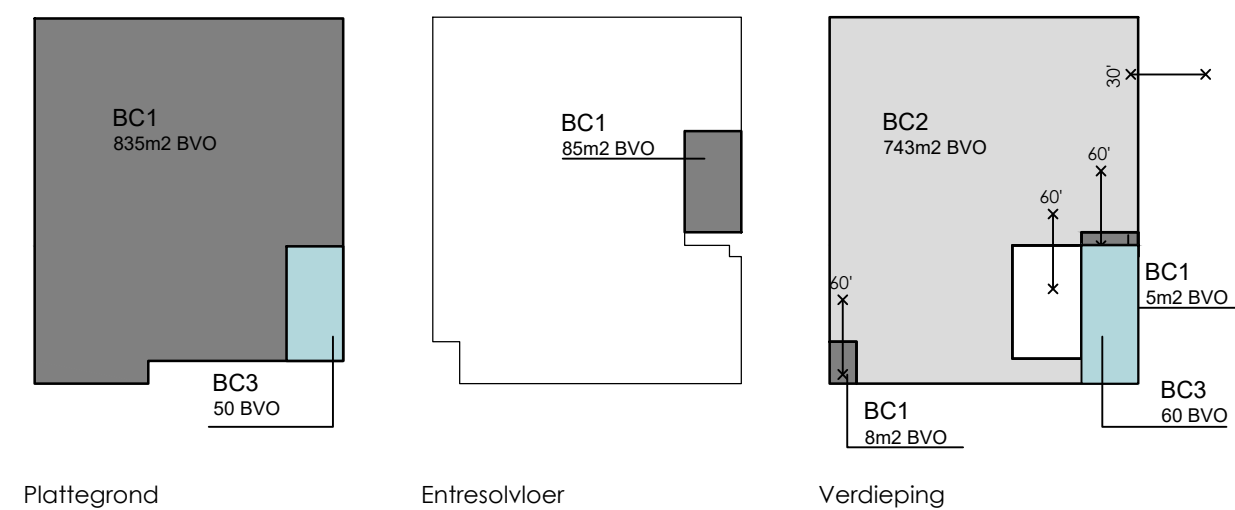
- In het hele gebouw wordt een niet-automatische brandmeldinstallatie zonder doormelding aangebracht. De omgeving van de brandmeldinstallatie voldoet aan het gestelde in de norm NEN 2533.
- Conform artikel 2:27 tot en met 2:40 in het bouwbesluit zullen er geen materialen worden toegepast met een hogere brandvoortplantingsklasse dan aangegeven in de voorgenoemde artikelen van het bouwbesluit.
- Conform artikel 2:67 tot en met 2:72 in het bouwbesluit zullen er geen materialen worden toegepast met een hogere rookproductie klasse dan aangegeven in de voorgenoemde artikelen van het bouwbesluit.



Verdieping

5400+P

Alle sandwichgevelpanelen 30 minuten brandwerend van binnen naar buiten



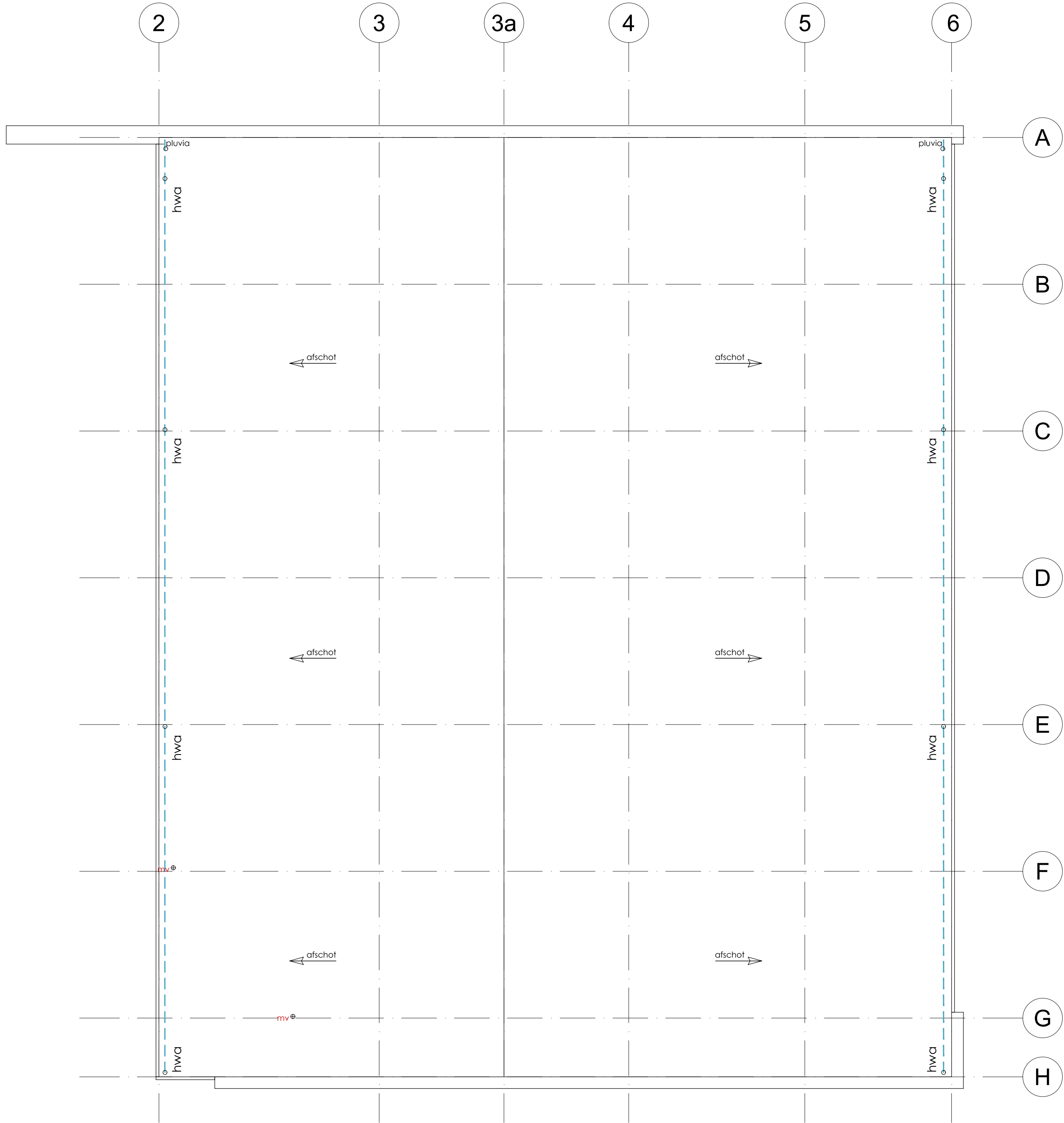
Brandcompartimentering

BC1 = 920 m2
BC2 = 743 m2
BC2 = 110 m2

Project	Nieuwbouw garage te zoetermeer	ontwerp	Jerry Ruijs
ontwerper	M. Kuipers	grote schaal	1:100
format	A1	formaat	25-11-0219
datum			
A	project nr.	tekening nr.	
B	2017-045	DO-10	
C			
D			

BURO RUIJS

Kalkdijkweg 87 | 4713DB EDE
T: 06 21 24 19 14 | info@buro Ruijs.nl | www.buro Ruijs.nl
Kvk: 5158844



Dakplan
Noodoverlopen volgens opgave constructeur

RENVOOI :

- lichte scheidingwand
- metsteek kalkzandsteen
- sandwichpaneel
- sandwichpaneel met horizontale sinusbeplating
- sandwichpaneel met horizontale sinusbeplating op omgegeprofiel
- aluminium gevelkozijn
- 4000+ peil
- o gl
- o wc
- o onf
- o N.O.
- o RGA
- o stf
- o.s.
- YWA
- HWA
- afschot
- SK

BOUWBESLUIT

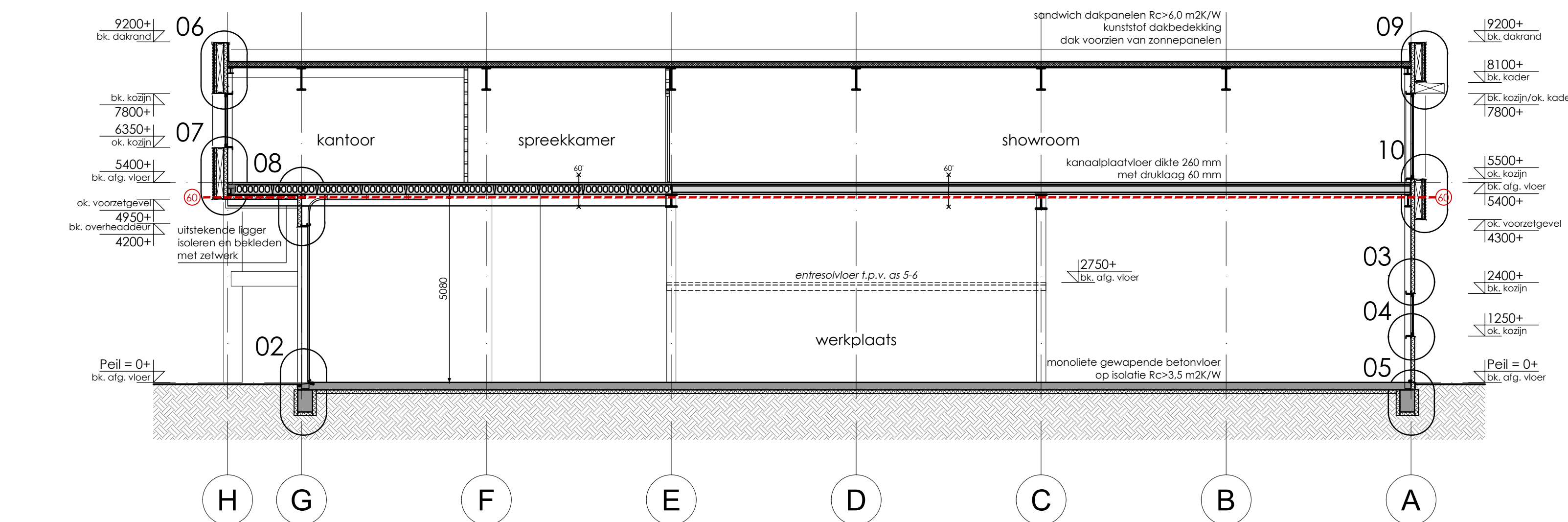
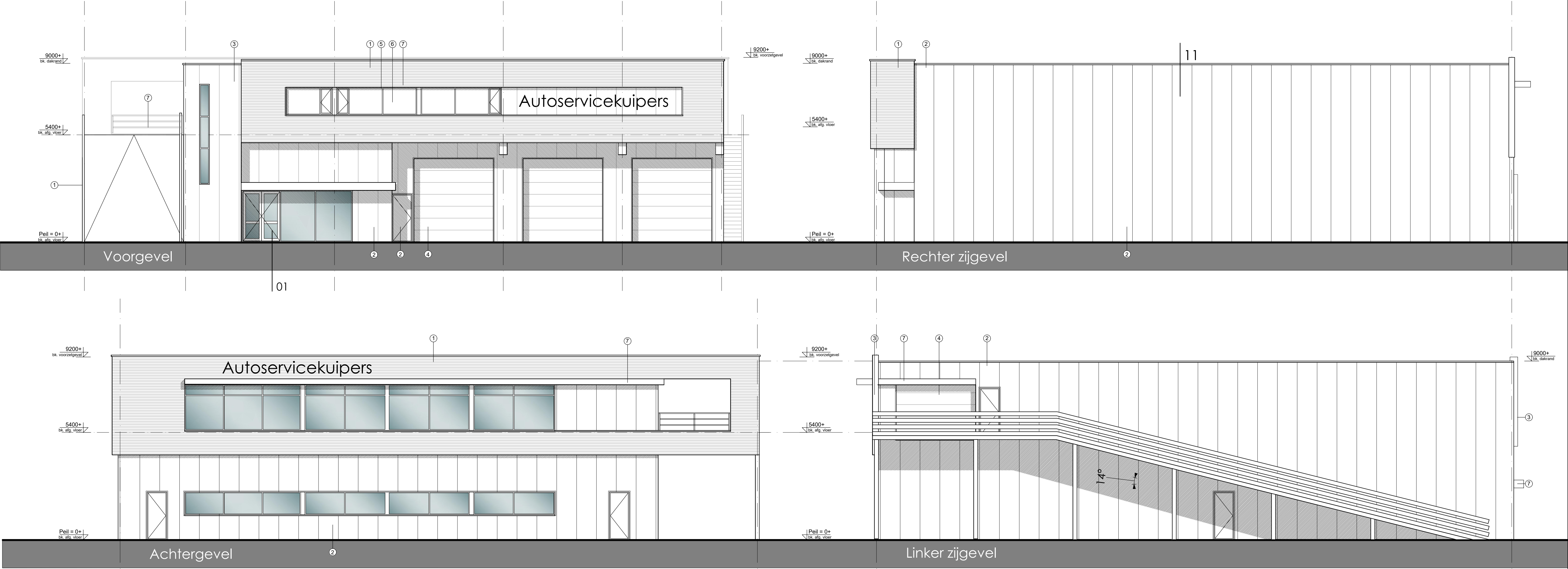
Aansluitpunten gas/water/electra worden nader i.o.m. opdrachtgever/installateur bespeld.
Voorzieningen voor elektriciteit bepalen en aanbrengen volgens NEN 1010 en de geldende normen voor installatiedelen
Gasinstallaties bepalen en aanbrengen conform NEN 1078
Regeling: hemelwaterafvoeren en afvoer van afvalwater en fecaliën bepalen en aanbrengen conform NEN 3215
Afvoervoorzieningen bepalen en aanbrengen volgens NEN 3215
De ventilatie installatie en delen bepalen en aanbrengen volgens NEN 1007
Voorzieningen voor drinkwater moet ten minste voldoen aan de model-aansluit voorwaarden voor drinkwater van de vereniging van exploitanten van waterleidingbedrijven in Nederland
Meten/urte heeft afmetingen, indeling en leidingdoorvoeren die voldoen aan NEN 2768
Voorzieningen tegen luchtdoortendheid die voldoen aan NEN 3661
Voorzieningen voor noodstroom voldoen aan de bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften
Drempel in vloer van toegankelijkheidssector heeft hoogteverschil met aansluitende vloer, terrein of hellingbaan kleiner dan 0,02 meter
Toegang tot een ruimte heeft (conform bouwbesluit) een vrije dooropening met een breedte van ten minste 0,85 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter
Waterspanne materialen aanlaten ruiten:
Vloeren: vloer tegels
Wanden: isolatie: wand tegels tot 1200+ vloer
Plafonds: waterbestendig glas systeemplafond
Trappen volgens art. 2:27 1 m 2:29 88.
Toegangsbeveiligingen en trappen volgens art. 2:30 en 2:31 88.
Toegangsbeveiliging levens rondom schuifgaten.
Toegangsbeveiliging volgens artikel 2:29 88.
Vloerbescherming volgens artikel 2:15 1 m 2:18 88
Stekke tekenen volgens NEN 4702
Het gebouw is verend uitgevoerd tegen het indringen van ratten en muizen
Inbrandwerendheid volgens SKC*

- CONSTRUCTIES
- De vloeren en trappen, waarover een rookrijke vluchtroute voert, bezitten een brandwerendheid op bekijken van ten minste 60 minuten.

BRANDWEERRENVOOI

- BRAND- EN ROOKCOMPARTIMENTEN
- Brandwerende scheidingconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.
 - Deur en kozijn met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten; de deur is zelfsluitend en heeft een aanslag in het kozijn van minimaal 25 mm.
 - Brandafdeling i.p.v. perceelsgrens, spiegelymmetrie, met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste een totaal aan WBDBO van 60 minuten.
- ONTVLUCHTING
- Bij de automatisch werkende deur of deuren met een toegangs- of uitgangcontrolestelsel zal bij het wegvallen van de netspanning de deur automatisch opengaan of kunnen worden geopend, zonder gebruikmaking van een sleutel. Indien de deur handmatig moet worden geopend, wordt duidelijk aangegeven hoe deze kan worden geopend.
 - Aan de buitenzijde van de nooduitgang(en) wordt het opschrift "nooddeur vrijhouden" of "nooduitgang" aangebracht. Het opschrift voldoet aan de eisen voor aanvullende tekens in de NEN 3011:2004.
 - Deuren uitsluitend bedoeld onthulling, voorzien van sticker met tekst: "nooddeur vrijhouden"
 5. Knopclinder (draaicilinder)
6. In het gebouw wordt vluchtwegmarkering aangebracht. De afmetingen van de pictogrammen voldoen aan het gestelde in de norm NEN 3011 en de kleuren van de pictogrammen voldoen aan het gestelde in de norm NEN-ISO 3864.
7. rookmelder
- BRANDBEVEILIGINGSINSTALLATIES
- Brandslanghaspel met een slanglengte van 20/30m, volgens de NEN-EN 671-1. De brandslanghaspels voldoen aan het gestelde in de norm NEN-EN 671-1. Voor aanvullende eisen geldt het gestelde in "Handboek Brandbeveiligingsinstallaties", versie 14 juni 2012 Brandweer Nederland.
De brandslanghaspels zijn voorzien van een knikvrije rubberen slang met een lengte van 30 meter en een inwendige diameter van 19 mm.
De brandslanghaspels zijn voor een ieder duidelijk zichtbaar en makkelijk bereikbaar aangebracht en opgehangen, zijn voor direct gebruik gereed en zijn in goede staat van onderhoud.
 - Dragbaar blusbeestel met 6 liter inhoud AFFF schuim. De draagbare blusbeestelen voldoen aan het gestelde in "Handboek Brandbeveiligingsinstallaties", versie 14 juni 2012 Brandweer Nederland.
- In het hele gebouw wordt een niet-automatische brandmeldinstallatie zonder doormelding aangebracht.
 - De omgeving van de brandmeldinstallatie voldoet aan het gestelde in de norm NEN 2533.
 - Conform artikel 2:27 tot en met 2:60 in het bouwbesluit zullen er geen materialen worden toegepast met een hogere brandvoorplantingsklasse dan aangegeven in de voorgenoemde artikelen van het bouwbesluit.
 - Conform artikel 2:67 tot en met 2:72 in het bouwbesluit zullen er geen materialen worden toegepast met een hogere rookproductie klasse dan aangegeven in de voorgenoemde artikelen van het bouwbesluit.

Project Nieuwbouw garage te zoetermeer M. Kuipers		onderwerp Dakplan fase Omgevingsvergunning	ontwerp Jerry Ruijs projectleider JRu schaal 1:100 formaat A1 datum 25-11-0219
A	project nr. 2017-045	tekening nr. DO-11	BURO RUIJS Kalkbakerweg 87 6713DB EDE T: 06 21 24 19 14 info@buroruijs.nl www.buroruijs.nl Kvk: 5158844
B			
C			
D			



RENVOOI :

ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR:	
1 Gevelbekleding	Sinusbeplating	grijs metallic	RAL 9007
2 Gevelbekleding	vlak sandwichpaneel	antraciet	RAL 7021
3 Gevelbekleding	Zetwerk	grijs metallic	RAL 9007
4 Overheaddeuren	aluminium	antraciet	RAL 7021
5 Kozijnen/draaiende delen	aluminium	antraciet	RAL 7021
6 Beglazing	HR++ glas	doorzichtig	
7 Lufel	Zetwerk Stacbond	oranje	
8 trap/hekwerk/valbeveiliging	metaal gelavaneerd	grijs	
9 ventilatorrooster	aluminium	antraciet	RAL 7021

Doorsnede A-A

Gehéle verdiepingvloerdragende constructie 30 min brandwerend bekleden
Alle sandwichgevelpanelen 30 minuten brandwerend van binnen naar buiten

Project	Nieuwbouw garage te zoetermeer	onderwerp	Gevels en Doorsneden	ontwerp	Jerry Ruijs
	M. Kuipers	fase	Omgevingsvergunning	projectleider	JRu
				getekend	1:100
				schaal	A1
				formaat	25-11-0219
				datum	

A	project nr.	tekening nr.	BURO RUIJS Kalkakenweg 87 6713DB EDE T: 06 21 24 19 14 info@buro Ruijs.nl www.buro Ruijs.nl Kvk: 5158844
B	2017-045	DO-20	
C			
D			



Project	Nieuwbouw garage te zoetermeer M. Kuipers	ondenwerp	Principe details	ontwerp projectleider getekend schaal formaat datum	Jerry Ruijs JRu 1:10 A1 25-11-0219
A		project nr.	tekening nr.	BURO RUIJS Kolklootweg 87 6713DB EDE T: 06 21 24 19 14 info@buroruijs.nl www.buroruijs.nl Kvk. 5158844	
B		2017-045	DO-60		
C					
D					