



Ruimtelijke onderbouwing

Dorpsstraat 82-84 Zoetermeer

In opdracht van:	De heer Van Kampen Wassenaarse Bouwmaatschappij B.V
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, ROMstad
Datum:	10 januari 2022

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2: RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT.....	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PROJECTGEBIED.....	6
2.2. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	8
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. RIJK.....	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.4. REGIONAAL BELEID	19
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	31
4.1 WATER	31
4.2 BODEM.....	32
4.3 ECOLOGIE	34
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	37
4.5 GELUID	40
4.6 LUCHT.....	41
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	42
4.8 MILIEUZONERINGEN	43
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	46
4.10 VERKEER EN PARKEREN.....	48
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	50
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	50
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	51
Bijlagen:	
- Verkennend bodemonderzoek, IDDS, d.d. 30 november 2020	
- Quickscan Wet natuurbescherming, IDDS, d.d. 30 november 2020	
- Stikstofonderzoek, IDDS, d.d. 18 december 2020	
- Bureauonderzoek archeologie, Transect, d.d. 17 december 2020	
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Kragten, d.d. 8 januari 2021	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van het perceel aan de Dorpstraat 82-84, te Zoetermeer. Het voornemen is om de gronden ter plaatse te herstructureren ten behoeve van woningbouw en winkelruimte.

Recent is een sloopvergunning verleend om de bestaande bebouwing, welke door brand getroffen is, te slopen.

Ten behoeve van het initiatief is door de Wassenaarse Bouwmaatschappij B.V. een schetsplan, d.d. 14 september 2020, opgesteld. Dit plan gaat uit van de realisatie van acht appartementen ter plaatse van de verdiepingen van de nieuwbouw. Op de begane grond zijn voorts twee appartementen en, aan de zijde van de Dorpsstraat, twee winkelruimten voorzien.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van de vigerende planologische regeling. De gemeente Zoetermeer is bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure teneinde het initiatief mogelijk te maken. Hiertoe dient een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

De door ROMstad op te stellen ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aan te tonen.

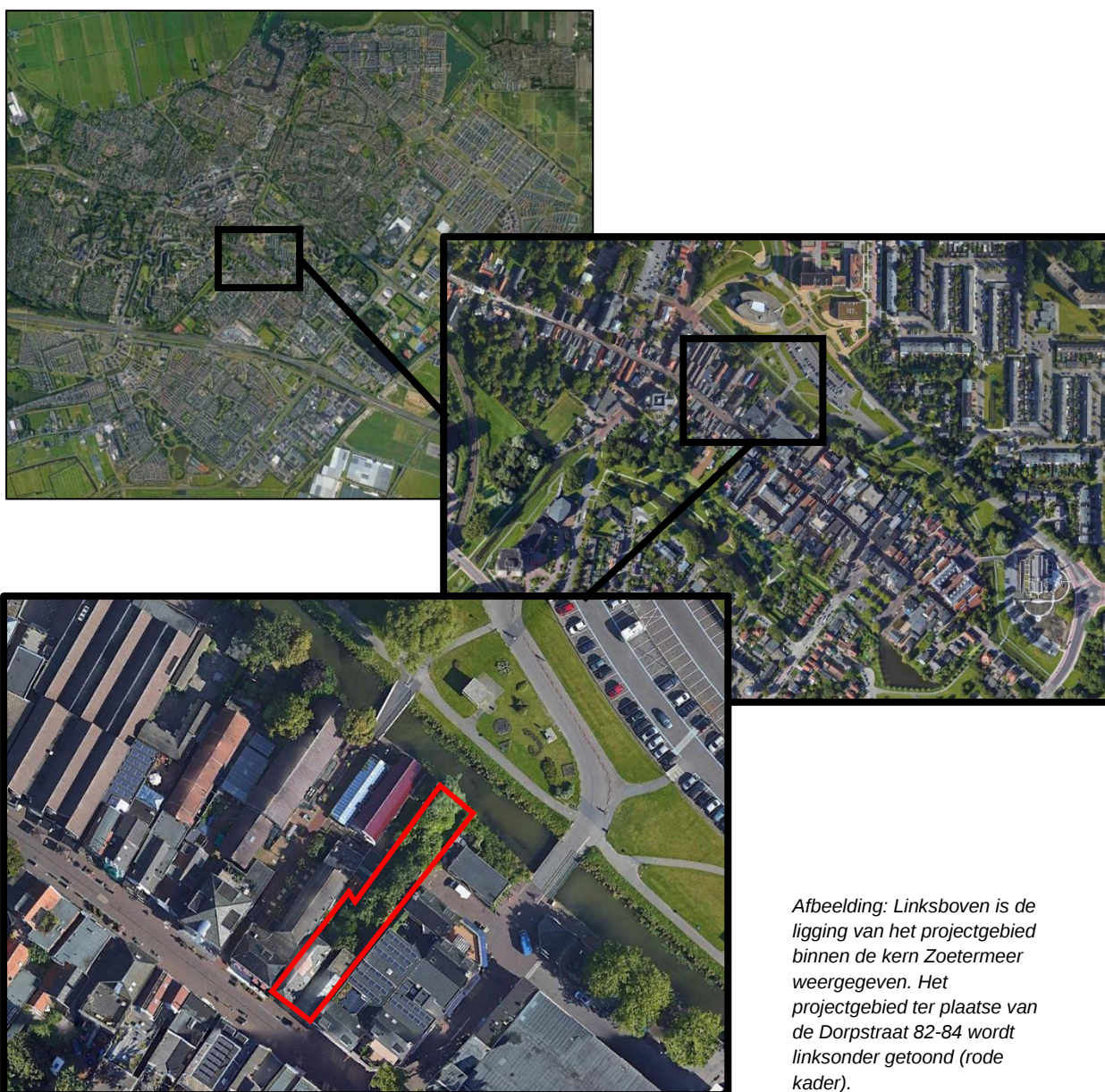


Afbeelding: recent zicht op de projectlocatie aan de Dorpstraat 82-84 te Zoetermeer. Deze panden zijn reeds gesloopt.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft gronden die gelegen zijn aan de Dorpsstraat 82 en 84 te Zoetermeer. De gronden zijn kadastraal geregistreerd onder gemeente Zegwaard, sectie B, nummers 6235 en 2553.

De westelijke begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door het perceel Dorpsstraat 78. De noordzijde van het projectgebied grenst aan het water van de Buurtvaart. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan de bebouwing op het perceel Dorpsstraat 86 en de achtergelegen garageboxen. De zuidgrens van het projectgebied wordt gevormd door de Dorpsstraat.



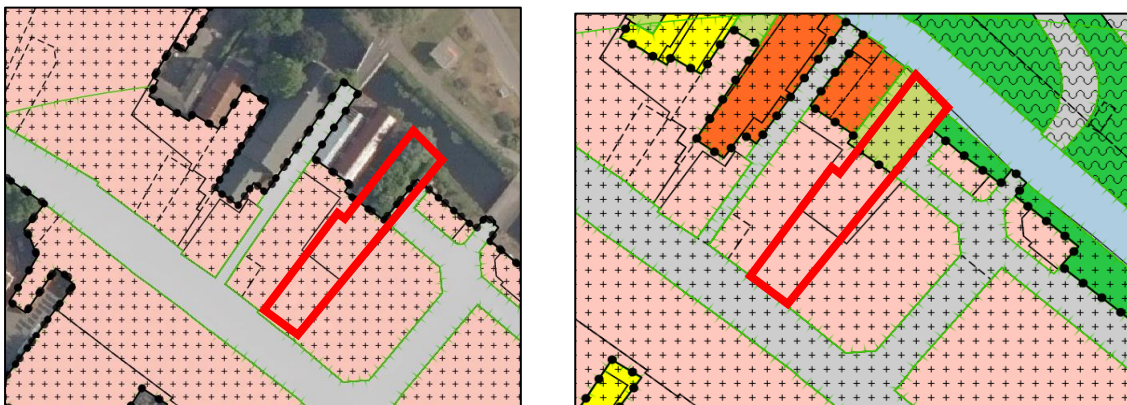
Afbeelding: Linksboven is de ligging van het projectgebied binnen de kern Zoetermeer weergegeven. Het projectgebied ter plaatse van de Dorpsstraat 82-84 wordt linksonder getoond (rode kader).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt voor het zuidelijk deel van het projectgebied het bestemmingsplan '2e Partiële Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat' zoals dit op 20 september 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer. Het projectgebied bevat hier de bestemming 'Centrum -3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en is eveneens voorzien van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van centrum - kernwinkelgebied'.

Voor het noordelijk deel van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat'. Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Hier gelden ter plaatse de bestemming 'Tuin' en eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Verder gelden nog de bestemmingsplannen Paraplu Herziening Dagstandplaatsen Zoetermeer (vastgesteld 2020-12-10) en Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten (vastgesteld 2018-05-15 en onherroepelijk.) Het bestemmingsplan voor de dagstandplaatsen is niet relevant voor dit initiatief en wordt verder niet behandeld. Het bestemmingsplan voor parkeren en geluidgevoelige objecten bevat regels ten aanzien van het aspect parkeren en ten aanzien van hogere waarden. Het aspect parkeren wordt verder in hoofdstuk 4 nader toegelicht.



Afbeelding: uitsneden van de verbeeldingen van de bestemmingsplannen '2e Partiële Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat' (links) en 'Stadscentrum/Dorpsstraat' (rechts). Het projectgebied is bij benadering aangegeven met rood kader..

Bestemmingsplan '2e Partiële Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat'

Bestemming 'Centrum / 3' (artikel 3)

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan mogen gronden met de bestemming 'Centrum - 3' benut worden voor een ambachtelijk bedrijf, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Voor deze functies geldt een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m² per vestiging.

Ook is ter plaatse horeca (tot en met categorie 2) toegestaan op de begane grond. Voor het gehele plangebied geldt een maximum van 6.004 m² bvo totaal (met inachtneming van de

gerealiseerde hoeveelheid horeca binnen de bestemming Cultuur & Ontspanning) en een bedrijfsploeroppervlak van maximaal 300 m² per vestiging.

Een ondergeschikte cursusruimte tot maximaal 60 m² bvo is toegestaan op de begane grond. Voor het perceel Dorpstraat 84 zijn woningen op de verdiepingen toegestaan. Voor de Dorpstraat 82 mag het gehele gebouw worden benut voor wonen.

Voorts zijn ondergeschikte functies zoals o.a. groenvoorzieningen, erven en tuinen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsgebied, terrassen, water, wegen en paden toegestaan.

Het zuidelijk deel van het projectgebied is voorzien van een ´bouwwlak´. Binnen het bouwwlak geldt een maximale goothoogte van 8 meter en de maximale bouwhoogte 13 meter. De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden en de breedte van een binnen een bouwwlak gelegen vestiging of woning mag niet meer bedragen dan 8 meter. Verder geldt dat de bestaande zijdelingse afstanden tussen de binnen een bouwwlak gelegen gebouwen niet verminderd mogen worden. Ook moet de bebouwing worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek maximaal 50 graden mag bedragen, dan wel in geval van toepassing van een mansardekap maximaal 75 graden.

Dubbelbestemming ´Waarde – Archeologie´ (artikel 4)

Het gehele projectgebied, als onderdeel van een groter gebied, is voorzien van een dubbelbestemming ´Waarde / Archeologie´. Deze dubbelbestemming bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse.

Met de dubbelbestemming ´Waarde - Archeologie´ is bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en in samenhang met een diepte van 30 centimeter (of meer) onder maaiveld onderzoek naar eventueel voorkomende archeologische waarden noodzakelijk is.

Gebiedsaanduiding ´Vrijwaringszone - molenbiotoop´ (artikel 8)

Ter plaatse van de aanduiding ´Vrijwaringszone - molenbiotoop´ zijn de gronden mede bedoeld voor de bescherming van de vrije windvang van, en het zicht op de traditionele windmolen aan de Eerste Stationstraat 37A.

Binnen een straal van 100 m rond de molen, gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen nieuwe bebouwing en/of beplanting worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de hoogte van bebouwing en/of beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bebouwing en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Bestemming 'Tuin' (artikel 21)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen worden benut voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen functies. Binnen de tuinbestemming zijn uitsluitend bijgebouwen en overkappingen toegestaan als deze behoren bij de zelfstandige hoofdbebouwing gelegen binnen de aangrenzende bestemming 'Centrum-3'. Bij ieder zelfstandige hoofdbebouwing is één bijgebouw toegestaan, met oppervlakte van maximaal 20 m², een inhoud van maximaal 50 m³ en een hoogte van maximaal 2,70 meter.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief gaat uit van de realisatie van 8 appartementen ter plaatse van de verdiepingen van de nieuwbouw. Op de begane grond zijn voorts 2 appartementen en, aan de zijde van de Dorpsstraat, 2 winkelruimten voorzien. Het initiatief is in strijd met de gebruiksregels en bouwregels van het geldend planologisch regime. Voor wat betreft de bouwregels is er sprake van strijdigheid doordat de maximum goothoogte bij een gedeelte van de nieuwbouw overschreden wordt (circa 9,9 meter in plaats van de toegestane 8 meter), er onder andere bebouwing buiten het bouwvlak is voorzien en doordat de zijdelingse afstand van bouwwerken binnen een bouwvlak verminderd wordt. Qua gebruik is er strijdigheid met de bepaling dat er geen woningen toegestaan zijn ter plaatse van de Dorpsstraat 84. Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het projectgebied beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

2.1. Bestaande situatie (omgeving) projectgebied

Het projectgebied ligt binnen het centrum van Zoetermeer aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is de historische kern van Zoetermeer. De straat maakt deel uit van het winkelgebied van Zoetermeer en is autovrij. De straat kent een pandsgewijze perceelstructuur en een homogeen stedenbouwkundig beeld. De bebouwing loopt qua stijl, architectuur en leeftijd uiteen, waarbij de panden overwegend in maat en schaal vergelijkbaar zijn en uit twee bouwlagen met een kapconstructie bestaan. De gebouwen zijn opgesteld in een doorlopende gevellijn met soms kleine verschillen per pand. Door de diepe kavels, georiënteerd op de Dorpsstraat, is er een grote variatie in bebouwingsdiepte, en regelmatig is er ook nog een tweede linie met bebouwing georiënteerd op het binnengebied of buurtvaart.

Deze bebouwing op de begane grond staat ten dienste van de hier gevestigde centrumfuncties. Zo zijn ter plaatse van de begane grond veelal detailhandels- en horecafuncties gesitueerd, terwijl de opgaande verdiepingen in hoofdzaak benut worden voor woningen.



Afbeelding: de foto geeft een impressie van het straatbeeld van de Dorpsstraat (bron: google streetview)

Het projectgebied maakt deel uit van de bebouwingsstrook die gelegen is tussen de Dorpsstraat en het oppervlaktewater de Buurtvaart. Veel percelen die binnen deze zone gelegen zijn worden voor autoverkeer door middel van brugverbindingen ontsloten op de Osylaan. Tussen de Osylaan en de Buurtvaart is ter hoogte van het projectgebied ook een groot parkeerterrein gelegen ten behoeve van bezoekers/gebruikers van het centrumgebied. De Osylaan betreft tevens een openbaar vervoerroute.



Afbeelding: weergegeven is het projectgebied (rode kader) in relatie tot de omgeving.

Het projectgebied betreft de percelen de Dorpsstraat 82 en 84. Ook maakt een reep grond van het perceel Dorpsstraat 86 deel uit van het projectgebied. Het projectgebied beslaat een oppervlakte van circa 681 vierkante meter. Het projectgebied grenst aan de westzijde aan een restaurant en aan de oostzijde aan winkelfuncties en garageboxen.

Ter plaatse van het projectgebied stonden twee panden uit de tweede helft van de negentiende eeuw. De panden verkeerden, mede als gevolg van een brand in 2015, in een slechte staat. Eind 2020 zijn de panden gesloopt. Het pand Dorpsstraat 82 betrof een woonhuis van twee bouwlagen met een kap. De Dorpsstraat 84 was in gebruik als winkelruimte in combinatie met een bovenwoning. Dit pand was eveneens opgericht in twee bouwlagen met een kap.



Afbeeldingen: zichtbaar zijn de te slopen panden ter plaatse van het projectgebied.

De gronden achter de gesloopte panden waren/zijn ingericht als tuin. Deze tuin grenst aan de noordzijde aan de Buurtvaart. Het projectgebied wordt aan de achterzijde van de kavel Dorpsstraat 84 aan de oostzijde via de Achterom ontsloten op de Osylaan.

2.2. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Het initiatief betreft een herstructurering van het projectgebied, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt. Voor de nieuwe invulling van het projectgebied is een bouwplan (d.d. 14 september 2020) opgesteld door architectenbureau Van Manen.

Dit bouwplan gaat uit van de realisatie van een bouwvolume in de bestaande gevellijn van de Dorpsstraat. Om het bouwvolume goed in de bestaande gevarieerde stedenbouwkundige structuur in te passen en om het volume te breken is gekozen voor een tweeledige voor- en achtergevel. Het oostelijke deel van de gevel betreft een kopgevel, voor het westelijke deel is gekozen voor een langsgevel. Ook wordt een bescheiden setback toegepast voor het deel aan de Dorpsstraat 82. Er ontstaat op deze wijze een overtuigende verticale parcellering en hierdoor wordt de suggestie gewekt dat het gebouw uit twee panden bestaat. Deze suggestie wordt versterkt doordat ook het materiaalgebruik en de gevelindeling verschillen.

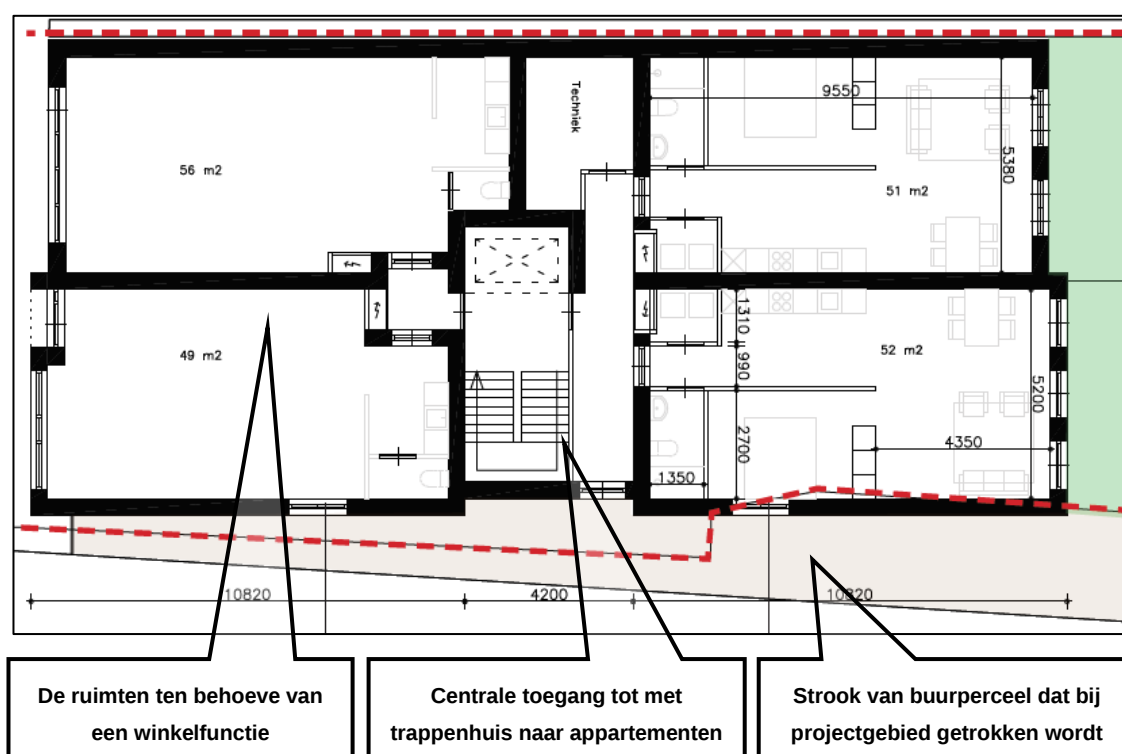


Afbeelding: weergegeven is de indeling van het projectgebied in de nieuwe situatie. Tevens worden de gevelbeelden getoond. Rechtsboven is de oostelijke zijgevel afgebeeld met de toegang tot de appartementen. Linksonder is de voorgevel ingepast in de straatwand zichtbaar. Rechtsonder betreft de achtergevel.

Het gebouw wordt opgericht in twee bouwlagen met een kapconstructie. Het nieuwe pand is daarmee circa 11 meter hoog en heeft een goothoogte die varieert: de goot van de kopgevel is gelegen op circa 9,9 meter en de kap van de langskap is circa 6 meter. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de nieuwbouw ook dieper.

In het gebouw worden tien appartementen gerealiseerd: twee aan de achterzijde op de begane grond, vier op de eerste verdieping en vier op de tweede verdieping. De appartementen hebben een oppervlakte van 47 tot 52 vierkante meter. Naast de woningen zijn op de begane grond, aan de zijde van de Dorpsstraat, nog twee winkelruimten van 56 en 49 vierkante meter voorzien.

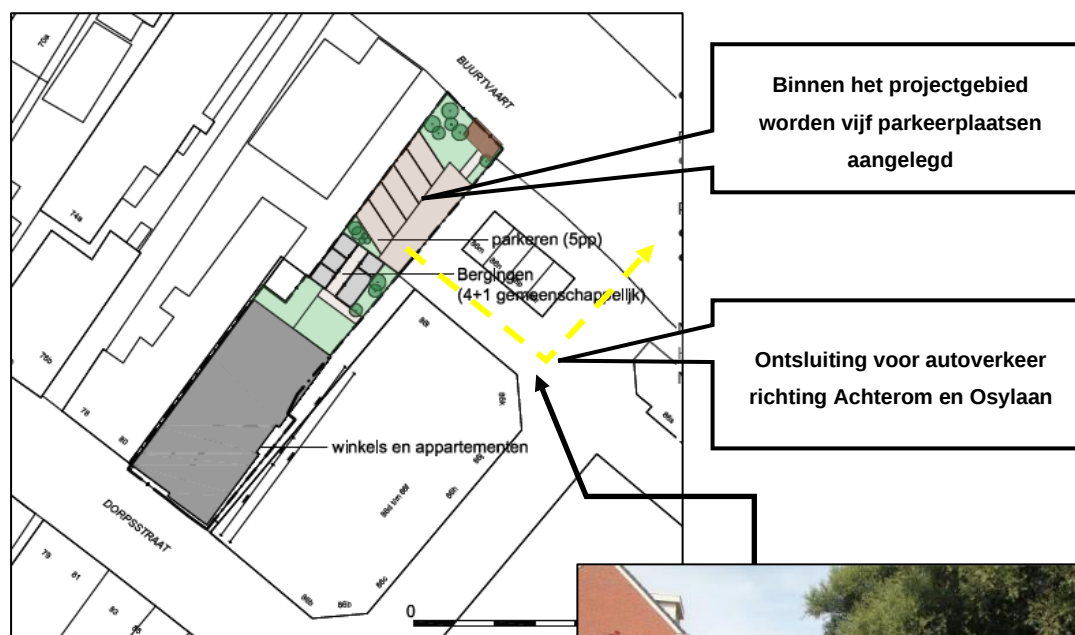
De appartementen worden gerealiseerd als tweekamerappartement (één slaapkamer). De appartementen op de begane grond krijgen de beschikking over een tuin. De appartementen aan de achterzijde op de eerste verdieping worden voorzien van een balkon. De overige appartementen worden gerealiseerd met een Frans Balkon. De appartementen zijn toegankelijk via een centraal trappenhuis, waarvan de toegang centraal in de oostgevel van het pand gebouwd wordt. Om deze toegang bereikbaar te maken wordt aan de oostzijde van het pand een stuk grond van het buurperceel Dorpsstraat 86 aangekocht. Door de nieuwbouw, gelijk aan de bestaande situatie, los van de Dorpsstraat 86 te bouwen ontstaat er een poort die vanaf de Dorpsstraat naar het achtererf leidt. Deze poort wordt aan de Dorpsstraat afgesloten met een hekwerk.



Afbeelding: weergegeven is de begane grond van de nieuwbouw. Aan de zijde van de Dorpsstraat is een winkelruimte bedacht. Aan de achterzijde van het pand worden twee appartementen gerealiseerd. Centraal in het gebouw bevindt zich de toegang naar het trappenhuis, welke de appartementen op de verdiepingen ontsluit.

De winkels beschikken over een separate toegang: zij zijn toegankelijk via een voordeur aan de Dorpsstraat.

De gronden achter de nieuwbouw worden ingericht als tuin. Ook worden hier bergingen en vijf parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de bestaande ontsluiting, welke niet gewijzigd wordt. De overige benodigde parkeercapaciteit worden gevonden binnen de bestaande openbare parkeercapaciteit.



Afbeelding: op het achterterrein worden vijf parkeerplaatsen gerealiseerd, welke via de Achterom op de Osylaan ontsloten worden.



Met de nieuwe woningen en winkelruimten wordt ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Zo betreft het projectgebied, na sloop van de in slechte staat verkerende panden, braakliggend terrein en daarmee een onderbreking in de straatwand van de Dorpsstraat. Met de nieuwbouw wordt de straatwand, rekening houdend met en afgestemd op het bestaande stedenbouwkundige kader, geheeld. De nieuwe woningen en winkelruimten voldoen aan de moderne eisen van bouwen en dragen daarmee bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Ook wordt met de woningen ingespeeld op de woningbehoefte die binnen de gemeente bestaat. De nieuwe winkelruimten sluiten aan bij het streven van de gemeente om de Dorpsstraat te behouden als straat voor specialistische detailhandel. De grootte van de te realiseren winkelruimten is bij uitstek geschikt voor de beoogde vorm van detailhandel. Tot slot biedt de nieuwbouw een mate van flexibiliteit waardoor de winkelruimten relatief eenvoudig samengevoegd of naar woningen omgezet kunnen worden.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zoetermeer in samenhang met het initiatief nader beschreven.

3.2. Rijk

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met het initiatief wordt middels een herstructurering en de inpassing van een woon-winkelfunctie een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan het perceel in de Dorpsstraat. Dit sluit aan bij het streven van het rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2).

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Hierbij hoeven gemeenten, provincies en projectontwikkelaars alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921, ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4, ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331 r.o. 6.2 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648 r.o. 16.3, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er minder dan 11 woningen toegestaan worden en een initiatief uitgaat van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag.

Conclusie

Het initiatief is daarmee verantwoord in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te geven waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen/ruimtelijke initiatieven rekening moeten houden. Het betreft hier zowel procedurele als inhoudelijke regels.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (Stb. 2011, 391). Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) moeten gemeenten rekening houden met het Barro. Een aantal projecten dat de regering benoemd als nationaal belang, wordt met het Barro dwingend geborgd in bestemmingsplannen of in andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. De projecten worden benoemd en middels digitale kaarten ingekaderd. Per nationaal belang worden regels gegeven waaraan bestemmingsplannen

moeten voldoen. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaarden, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft geen relatie met de in het Barro genoemde onderwerpen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

3.3. Provinciaal beleid

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. In het Omgevingsprogramma staat beschreven welke maatregelen de provincie treft om de visie waar te maken. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevendende ambities in de fysieke leefomgeving bepaald:

- *Naar een klimaatbestendige delta*

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

- *Naar een nieuwe economie: the next level*

De stap van fossiele economie naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

- *Naar een levendige meerkernige metropool*

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

- *Energievernieuwing*

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

- *Best bereikbare provincie*

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzaamd. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

- *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners,

economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

- *Inpassing.*

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering 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 richtpunten.

- *Aanpassing.*

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen

of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

- *Transformatie.*

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

- *Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*

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
- 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

- *Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen*

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

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening, indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- b. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- c. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Onbebouwd gebied kan soms worden beschouwd als 'bestaand stads- en dorpsgebied', met name als het een terrein betreft dat grotendeels is omringd door wel gebouwd gebied. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2012) (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Programma Ruimte

Het Programma ruimte (20 februari 2019) is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Het Programma Ruimte speelt in onderhavig initiatief een belangrijke rol bij de motivering van de regionale behoefte aan (extra) woningen. De gemeente Zoetermeer is gelegen binnen de regio Haaglanden. In 2019 is een nieuwe Woningbehoefteraming (WBR) gemaakt door de provincie Zuid-Holland. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR. Volgens de meest recente raming is tot 2030 behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Zoetermeer.

				2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Zuid-Holland	Den Haag (regio)	Delft	WBR 2019	1.160	4.090	3.140	8.390
		Den Haag	WBR 2019	5.680	21.950	19.860	47.490
		Leidschendam-Voorburg	WBR 2019	170	260	-170	260
		Midden-Delfland	WBR 2019	10	260	200	470
		Pijnacker-Nootdorp	WBR 2019	230	960	940	2.130
		Rijswijk	WBR 2019	80	-180	290	190
		Wassenaar	WBR 2019	20	-350	-670	-1.000
		Westland	WBR 2019	610	2.810	1.180	4.600
		Zoetermeer	WBR 2019	480	1.600	1.250	3.330
		Totaal regio		8.440	31.400	26.020	65.860
	Totaal provincie			8.440	31.400	26.020	65.860

Afbeelding: Gewenste woningvoorraadtoename Den Haag (regio). Bron: WBR2019

Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland

De visie Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland omvat richtlijnen voor topgebieden van cultureel erfgoed, archeologie en molens in Zuid-Holland. Deze visie is op 13 april 2010 vastgesteld door gedeputeerde staten. De wijze van sturing, op welke wijze omgegaan dient te worden met de regioprofielen, is opgenomen in de provinciale structuurvisie die is vastgesteld door provinciale staten op 2 juli 2010.

Op basis van bestaande cultuurhistorische waardenkaarten zijn zestien topgebieden Cultureel Erfgoed Zuid-Holland aangewezen. Voor elk van deze topgebieden is een regioprofiel opgesteld. Deze regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Dit is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten (waaronder de gemeente Zoetermeer), de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars.

De intentie is om nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen. Er wordt, in vergelijking met de situatie voorafgaand aan een ruimtelijk plan, gestreefd naar:

1. Minder wateroverlast
2. Meer biodiversiteit
3. Minder hittestress
4. Minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan
5. Minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten

gerealiseerd worden. Het projectgebied is binnen stedelijk gebied gelegen en heeft daarmee geen relevantie in relatie tot het veencomplex en het droogmakerijlandschap.

De nieuwbouw voegt zich qua aard en schaal (volume, gebruik, positionering en architectuur) in de bestaande structuur: er is daarmee sprake van inpassen. Het initiatief voldoet daarmee aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (zie ook paragraaf 2.2). Hiermee wordt eveneens voldaan aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening en is het niet noodzakelijk om een beeldkwaliteitsparagraaf op te nemen.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij het streven van de provincie om een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied te bewerkstelligen dat de agglomeratiekracht bevordert. Zo worden de woningen binnen bestaand stedelijk gebied en op een voor meerdere modaliteiten goed ontsloten locatie gerealiseerd. Doordat er wooneenheden en winkelruimten worden gerealiseerd wordt bijgedragen aan een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. De Dorpsstraat is binnen de laag van de beleving nader geduid als fiets- en wandelroute. Het initiatief heeft geen fysiek effect op deze route. Qua belevingswaarde draagt dit initiatief aan deze route bij door een braakliggend terrein een nieuwe invulling te geven die past binnen de stedenbouwkundige context en de functionele structuur.

De nieuwe woningen en winkelruimten worden gasloos en energiezuinig uitgevoerd. Het achterste gedeelte van de projectlocatie wordt gedeeltelijk als tuin ingericht. Bij de inrichting zal rekening gehouden worden met het versterken van de groenstructuur en de biodiversiteit.

De ladder voor duurzame verstedelijking is reeds onder het rijksbeleid verantwoord. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Het plangebied ligt niet in een topgebied Cultureel Erfgoed Zuid-Holland.

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgebied beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Zoetermeer. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan de voorgenomen ontwikkeling. Het beoogde initiatief is daarmee ook in lijn met het Programma Ruimte. Het plan is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

3.4. Regionaal beleid

Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden, het toekomst-proof maken van dit woongebied. De regionale woonvisie is richtinggevend voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid.

Tot 2025 komen er, zo is de verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa

22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 40 tot 55 jaar neemt daarentegen juist met circa 11.000 af.

Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw gericht dient te zijn. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens.

Beschouwing en conclusie

Het beoogde initiatief draagt bij aan het realiseren van woningen voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl zoals starters, middeninkomens en empty nesters. Dit zijn groepen waarvan het de verwachting is dat het aantal huishoudens tot 2025 zal toenemen. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2016 – 2021 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het

bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Het Hoogheemraadschap heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de raad is vastgesteld.

Conclusie

Het aspect water wordt evenals het Waterplan Zoetermeer in paragraaf 4.1 van deze onderbouwing nader toegelicht.

3.5. Gemeentelijk beleid

Visie Binnenstad 2040 (2020)

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Binnenstad 2040 (geamendeerd) vastgesteld. De visie vormt het integrale kader voor de ontwikkeling van de binnenstad die de onderlinge samenhang en afweging borgt. Ruimtelijke en programmatische initiatieven en plannen worden getoetst aan de visie en dienen een bijdrage te leveren aan de ambitie voor de binnenstad. De ambitie en de acht bouwstenen die in deze visie worden geformuleerd vormen het toetsingskader. De visie formuleert de ambitie op hoofdlijnen.

Ambitie

Het doorontwikkelen van een levendige, gezonde en aantrekkelijke binnenstad met een goede verblijfs- en woonkwaliteit is dé ambitie waar de gemeente samen met alle betrokkenen – inwoners, eigenaren, ondernemers en instellingen – in de komende jaren voor wil gaan. Op veel verschillende aspecten is daartoe een kwaliteitsinjectie nodig. Of het nu gaat om het Stadshart, het Woonhart, de Dorpsstraat of de verbindingen en zones tussen deze gebieden: op velerlei gebied zijn verbeteringen nodig.

Het resultaat van de ambitie is een binnenstad met hoogwaardige stedelijke woonmilieus, in het oog springende architectuur, een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een levendig straatbeeld, een veilige, mooie en prettige openbare ruimte en groen.

Opgave

In de visie worden verschillende opgaven en uitdagingen voor de binnenstad beschreven. Gesteld wordt dat het een opgave is om met minder vierkante meters aan winkels tot een levendigere binnenstad te komen waar mensen ook buiten de winkeltijden verblijven. Verwoord is ook dat het ondanks de teruglopende vraag naar winkelruimte wel zaak is om meer ruimte

te bieden aan kleinschalige en authentieke winkels. Dit soort winkels blijft naar verwachting juist heel gewild in binnensteden en draagt bovendien bij aan een prettige binnenstadsfeer. Vermeld is dat het unieke en authentieke karakter van de Dorpsstraat hier de juiste omgeving voor is. Het koesteren en versterken van deze kwaliteit is uitgangspunt van deze visie.

Andere opgaven die genoemd zijn betreffen de forse benodigde investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen van het stadscentrum, in een hoogwaardige verblijfskwaliteit en in een goede bereikbaarheid, waarbij ook veel aandacht uit moet gaan naar het realiseren van nieuwe vormen van mobiliteit en het bedienen van het langzame verkeer.

Tot slot wordt gesteld dat een aantrekkelijke binnenstad staat of valt met het ontwikkelen van nieuwe en bijzondere woon- en werkmilieus. Milieus die structureel iets toevoegen aan het bestaande en huishoudens aantrekken die vanwege hun leefstijl graag in een binnenstad wonen en werken.

Bouwstenen

Als basis voor alle nieuwbouw, transformatie en hergebruik van bestaande gebouwen zijn in de visie acht ruimtelijk-programmatische bouwstenen geformuleerd. Deze bouwstenen hebben als doel om een ruimtelijk en programmatisch kader te geven. Door de toepassing van deze bouwstenen wordt de kwaliteit geborgd en raken de nieuwe ontwikkelingen verankerd in hun omgeving. De acht bouwstenen zijn:

- 1 Bouw in (samengestelde) stedelijke blokken.
- 2 Het stedelijk blok heeft een representatieve voorkant aan de openbare ruimte.
- 3 Het stedelijk blok heeft een stedelijke plint
- 4 De maat en schaal van het stedelijk blok
- 5 Openbare ruimte is hoogwaardig ingericht met veel verblijfs- en gebruikskwaliteit.
- 6 Openbare ruimte wordt groen ingericht
- 7 De vijfde gevel (dak) optimaal benutten.
- 8 Klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen.

In de visie worden de bouwstenen per deelgebied verder locatiespecifiek gemaakt.

Deelgebied 7 Dorpsstraat

In de visie wordt de Dorpsstraat als deelgebied 7 onderscheiden. Er wordt een toelichting op de historische stedenbouwkundige structuur gegeven. De Dorpsstraat heeft een unieke positie in de binnenstad, het is het oudste en meest authentieke deel. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit drie dragers: het assenkruis, de groene rand en de watergordel. Karakteristiek voor het stenen kruis is de lineaire structuur die hier en daar onderbroken wordt door pleinen (voormalige schoolpleinen) en de stegen naar de achtererven, de zogenaamde poorten. Nieuwe gebouwde ontwikkelingen binnen de Dorpsstraat zijn kleinschalig. Ze ontstaan voornamelijk als sloop-nieuwbouw projecten op gebouwniveau. Het gebied Dorpsstraat en het Wilhelminapark zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Een verdere

uitwerking hiervan is te vinden in “Beschermd stadsgezicht met Beeldkwaliteitskader Dorpsstraat” (2013).

Voor wat betreft de bouwstenen is in de visie de volgende locatiespecifieke invulling genoemd:

- 1 Nieuwe ontwikkelingen passen altijd in het dorpsweefsel.
- 2 De representatieve gevels aan de omliggende openbare ruimte.
- 3 Stedelijke plint voornamelijk aan de Dorpsstraat en de aanloopstraten en stegen.
- 4 Categorie 1 (tot 12 meter bouwhoogte).
- 5 Dorpsstraat als belangrijkste drager ingericht als aantrekkelijk verblijfsgebied. Daaraan hangen een aantal pleinen en plekken.
- 6 Vergroening van de stenige Dorpsstraat door Leilindes, pleinen en plekken zo groen mogelijk met bestaande en nieuwe bomen en groen. Bestaande kwaliteit groene rand versterken door extra ecologische en recreatieve invullingen.
- 7 Mogelijkheden benutten voor (kleinschalige) daktuinen en zonnepanelen.
- 8 Klimaatadaptatie integreren in ontwikkelingen, energietransitie (op gebouwniveau) bevorderen en faciliteren.

De invulling van de bouwstenen volgt de uitgangspunten van de Welstandnota en het BKP.

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. Qua maatvoering en architectuur wordt met het bouwplan aangesloten op de structuur van het dorpsweefsel. De representatieve gevels zijn gericht op de Dorpsstraat, waarbij er een duidelijke plint te onderscheiden is. De nieuwe woningen/winkelruimten voldoen voorts aan de moderne eisen die aan duurzaamheid en wooncomfort gesteld worden. Met de woningen wordt ingespeeld op de woningbehoefte naar kleinere woningen en wordt bijgedragen aan een toereikende en duurzame woningvoorraad. Deze duurzaamheid komt ook tot uiting in het feit dat de te realiseren winkelruimten relatief eenvoudig samen te voegen zijn en om te zetten zijn in wooneenheden. Grote delen van de tuin worden als onverharde gronden aangelegd, hetgeen aansluit bij het klimaatadaptief ontwikkelen. De realisatie van de woningen en de winkelruimten versterkt tot slot zowel de woon- als winkelfunctie van het Stadshart, waarbij de te realiseren winkelruimten zich, gezien de maatvoering, bij uitstek lenen voor speciaalzaken.

Het initiatief is in lijn met het gestelde in de visie.

Woonvisie Zoetermeer 2015

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Zoetermeerse Woonvisie 'samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vastgesteld. Deze Woonvisie is een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie uit 2009 en was noodzakelijk omdat de crisis op de woningmarkt ook niet aan Zoetermeer voorbij is gegaan. De keuzes uit die eerdere woonvisie zijn de afgelopen jaren echter bepalend geweest voor het woonbeleid van de stad. Op hoofdlijnen blijven deze keuzes ook in de toekomst het uitgangspunt. De nieuwe Woonvisie biedt daarentegen het kader van de gemeente

om in de komende jaren in deze situatie een goed en actueel woonbeleid voor de stad te voeren. De Woonvisie vormt tevens de basis voor regionale afstemming en nieuwe prestatieafspraken met de lokaal actieve woningcorporaties. Om de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in de Woonvisie zes ambities benoemd;

- duurzaam bouwen en renoveren;
- betaalbare woningen voor iedereen aanbieden;
- extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimten voor studenten;
- Zoetermeer levensloop bestendig maken;
- prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- consument gericht bouwen.

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. De nieuwe woningen voldoen aan de moderne eisen die aan duurzaamheid en wooncomfort gesteld worden. Met het initiatief wordt bijgedragen aan de aan de opgaven en ambities die in de Woonvisie zijn benoemd, namelijk de bouw van duurzame en betaalbare woningen voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl.

Woningbouwagenda 2017

De woningbouwagenda voorziet in een leidraad voor de gemeente om in de komende 15 jaar richting te kunnen geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van de stad. De vastgestelde woningbouwagenda Zoetermeer vormt de basis voor verdere groei in de komende 10 tot 15 jaar met 10.000 woningen en een zoekopgave tot 16.000 woningen. Ter leniging van de woningnood dient in de eerste 3 tot 5 jaar een extra inspanning te worden verricht, met name voor die woningzoekenden die momenteel te weinig kans maken (zoals starters, en mensen die zijn aangewezen op de 'goedkope' vrije (huur- sector).

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. De woningen zijn in het bijzonder geschikt voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl. Het plan draagt bij aan de behoefte aan woningen voor deze doelgroep.

Groenkaart en visie Biodiversiteit (2013)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart. Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten.

Beschouwing en conclusie

Op de Groenkaart is het projectgebied niet in het bijzonder gekwalificeerd. In het document wordt het stadshart specifiek behandeld. Geteld wordt dat het gehele historische gebied van de Dorpsstraat duidelijk begrensd en omringd is door de weteringen. De weteringen inclusief hellingen vormen een groene gordel rondom de Dorpsstraat. Het initiatief gaat uit van de realisatie van nieuwe bebouwing op het perceel aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij het achterste gedeelte van de locatie gedeeltelijk als tuin wordt ingericht. Bij de inrichting zal rekening gehouden worden met het versterken van de groenstructuur en de biodiversiteit. Het initiatief heeft geen effect op de achtergelegen wetering; deze blijft ongewijzigd. Er bestaat in relatie tot het initiatief geen bijzondere aan de Groenkaart en visie Biodiversiteit gelieerde opgave. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de visie.

Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023

Het detailhandelsbeleid geeft richting aan de ontwikkeling van de gewenste winkelstructuur in Zoetermeer en vormt het toetsingskader voor (nieuwe) detailhandelsinitiatieven. Het beleid is gebiedsgericht uitgewerkt tot een uitvoeringsagenda op hoofdlijnen. Deze nota biedt daarmee een kader voor zowel gemeente als marktpartijen voor de gewenste ontwikkelingsrichting van de detailhandel in Zoetermeer.

In het beleid is een driedeling gemaakt in de detailhandelsstructuur met

1. De Binnenstad bestaande uit het Stadshart, de Dorpsstraat en het Woonhart;
2. De Boodschappenstructuur met de wijk- en buurtwinkelcentra;
3. Perifere en overige detailhandel buiten de winkelcentra.

In het document wordt een beschrijving van de bestaande structuur gegeven waarbij in hoofdzaak geconcludeerd wordt dat de winkelstructuur in Zoetermeer in hoofdlijnen op orde is en dat de omvang van de detailhandel in m² aanbod relatief beperkt is ten opzichte van de referentiekernen. Gesteld wordt dat het Stadshart als hoofdwinkelcentrum goed functioneert. Het winkelaanbod in de Dorpsstraat typeert zich als kleinschalig specialistisch, met relatief veel lokaal ondernemerschap in een historische setting. Wel kent de Dorpsstraat een aantal functionele én ruimtelijke opgaven. De leegstand is in de afgelopen jaren toegenomen, maar is in totaliteit relatief beperkt in de gemeente Zoetermeer.

Als ambitie wordt in het document gesteld om een kwaliteitssprong te maken teneinde de structuur te versterken en om de regionale positie te behouden en te versterken.

Voor de Dorpsstraat wordt specifiek het volgende vermeld. De Dorpsstraat is een uniek stukje historiciteit in 'nieuwbouwstad' Zoetermeer. Bij veel Zoetermeesters een geliefde verblijfsstraat, met oog op de winkels en onderscheidende horeca, maar ook door de identiteit van het gebied. De Dorpsstraat kent relatief veel kleinschalig, specialistisch en zelfstandig aanbod. Hierdoor heeft het binnen de winkelstructuur de kenmerken van een 'verrassingsmilieu' waar de consument diversiteit aan voorzieningen vindt. De Dorpsstraat is qua aanbod en setting complementair aan het Stadshart. De uitgangspositie van de Dorpsstraat is goed, maar om de kansen te verzilveren ligt er een aantal stevige opgaven voor de toekomst. Deze opgaven zijn:

- Concentratie maakt krachtiger

- Versterken specialistisch aanbod
- Ontwikkelopgave boodschappenfunctie voor basis trekkracht
- Ontwikkelkansen op uitstraling, gevoelswaarde en gastvrijheid

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. Met het initiatief wordt een braakliggend terrein in de Dorpsstraat opnieuw ingevuld met hoogwaardige bebouwing, waardoor de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. De te realiseren winkelruimten zijn per circa 50 vierkante meter groot en lenen zich daarbij goed voor de invulling van een winkel uit het specialistische segment. De ruimten zijn daarbij relatief eenvoudig samen te voegen, waardoor flexibiliteit geboden wordt. Het initiatief is daarmee in lijn met het detailhandelsbeleid.

Mobiliteitsvisie 2030

In de 'Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030' (2017) is beschreven op welke manier verkeer bijdraagt aan een vitaal en leefbaar Zoetermeer. Om Zoetermeer leefbaar en vitaal te houden, is een zestal ambities (met opgaven) geformuleerd:

1. Mobiliteitssysteem en ruimtelijke ambities gaan hand in hand.
2. Versterken onderlinge verbondenheid gebieden rond Stadsring.
3. Verder verbeteren van de verkeersveiligheid. 'Maak van de nul een punt'.
4. Kwalitatief krachtig en robuust OV-netwerk opgebouwd vanuit drie hoofdknooppunten.
5. Fietsen en lopen stimuleren door goede netwerken en stallingen.
6. Innovatie en duurzaamheid maximaal stimuleren.

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de fietsen van de bewoners. Verder is het projectgebied goed bereikbaar voor verschillende modaliteiten. De Ooslaan is als openbaar vervoerverbinding in de nabijheid gelegen. Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in de mobiliteitsvisie.

Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2019)

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de nota Parkeerbeleid Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld. Zoetermeer wil 10.000 tot 16.000 woningen bouwen. Dit vraagt ook nieuwe parkeeroplossingen. Ook gebruiken meer mensen de fiets. Om dit te stimuleren wil de gemeente zorgen voor genoeg plekken om fietsen te stallen. Voor nieuwbouwprojecten zijn er daarom nu ook fietsparkeernormen vastgesteld.

In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. De parkeernormen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. Het parkeernormenbeleid van de gemeente Zoetermeer is dan ook bedoeld om parkeeroverlast door nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Er zijn echter altijd situaties die enige

flexibiliteit vragen in de toepassing van de parkeernormen. Hiertoe bevat de nota uitvoeringsregels welke kunnen worden toegepast. De parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Indien nader onderbouwd, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen.

Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat parkeercapaciteit zoveel mogelijk binnen de ontwikkelkavel (op eigen terrein) moet worden aangelegd. Als dat in alle redelijkheid en billijkheid niet lukt, dan kan gekeken worden of de gemeente binnen de kaders van de overige beleidsuitgangspunten de restvraag aan parkeerplaatsen in het openbare gebied kan realiseren.

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. In overeenstemming met de parkeernorm conform het in 2019 vastgestelde parkeerbeleid worden parkeerplaatsen binnen het projectgebied gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

Waterplan Zoetermeer

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer tezamen met het voormalige waterschap Wilck en Wiericke (dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland) en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te behouden, moet meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra water in het gebied dat (her)ontwikkeld wordt. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken.

Een ander aandachtspunt uit het Waterplan is de waterkwaliteit. De kaderrichtlijn water (KRW) voorziet in het verbeteren van de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen en ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

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

Beschouwing en conclusie

Het aspect water wordt in paragraaf 4.1 nader behandeld. Het initiatief is in lijn met het gestelde in het waterplan.

Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2016-2020

Het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer richt zich in het kader van de klimaatverandering op het versnellen van energietransitie in de bebouwde omgeving, omdat de gemeente hier het meeste invloed op heeft. Zoetermeer wil aardgas zo veel mogelijk vervangen door duurzame energie en op die manier tot de gewenste CO₂-reductie komen. De twee speerpunten uit het programma zijn:

1. Een CO₂ neutrale stad in 2040;
 - a. Nul op de Meter concept toepassen waar het kan;
 - b. Tussentijdse duurzaamheidsmaatregelen treffen;
 - c. Aanvullend energie opwekken en energie-infrastructuur verbeteren.
2. Een natuurlijk & groen Zoetermeer;
 - a. Bevorderen initiatieven (monitoring) behoud en verhoging biodiversiteit;
 - b. Verbeteren kwaliteiten grote groengebieden rondom Zoetermeer;
 - c. Verbeteren groenbeleving door betere recreatieve verbindingen.

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. De nieuwe woningen en winkelruimten worden gasloos en energiezuinig uitgevoerd. Het achterste gedeelte van de projectlocatie wordt gedeeltelijk als tuin ingericht. Bij de inrichting zal rekening gehouden worden met het versterken van de groenstructuur en de biodiversiteit. Het initiatief is daarmee in lijn met het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer.

Welstandsnota

In april 2012 is de nieuwe Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. In de Welstandsnota staan de criteria waarop de Stadsbouwmeester zijn advies over bouwplannen baseert. Er worden drie beleidsniveaus onderscheiden, die aan een gebied kunnen worden toegekend, te weten; intensief, regulier en een luw welstandsbeleid. Deze drie niveaus geven de kwalitatieve ambities en de mate van vrijheid aan in het omgaan met de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundig en architectonisch. Ze zijn vertaald in algemene criteria, die naar gelang het niveau hoger is, uitgebreider worden.

Beschouwing en conclusie

Het projectgebied maakt deel uit van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat valt in de welstandsnota onder een gebied met intensief beleid. De Dorpsstraat is in het bijzonder aangewezen als gemeentelijk beschermd Stadgezicht.

Naast de welstandsnota zijn voor delen van Zoetermeer, waaronder de Dorpsstraat, beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. Deze beeldkwaliteitsplannen bevatten ook criteria waarop de stadsbouwmeester zijn adviezen baseert. Het beeldkwaliteitplan vormt een nadere uitwerking van

de Welstandsnota Zoetermeer. In het beeldkwaliteitplan is er voor gekozen richtlijnen te formuleren die gerelateerd zijn aan de (gebieds)criteria en die deze nader uitleggen. De verantwoording aan het welstandsbeleid/beeldkwaliteitskader vindt plaats onder het kopje van het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat (2013)

Het beeldkwaliteitplan vormt een nadere uitwerking van de Welstandsnota Zoetermeer. Het doel van het beeldkwaliteitplan is om het bijzondere karakter van de Dorpsstraat, dat wordt bepaald door de oude stedenbouwkundige structuur en het historische bebouwingsbeeld, te handhaven en waar nodig te herstellen en te versterken.

In het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat een historisch gebied zich organisch ontwikkelt met als resultaat een grote diversiteit en individualiteit. Dat betekent dat per locatie maatwerk nodig is bij het opstellen van een goed ontwerp. In dit proces is de rol van het beeldkwaliteitplan tevens inspirerend en stimulerend.

Als aanvulling op de algemene welstandscriteria in de Welstandsnota Zoetermeer voor welstandsintensieve gebieden gelden voor de Dorpsstraat specifieke (gebieds)criteria. De criteria betreffen:

1. het respecteren van de hoofdstructuur en de karakteristieke openbare ruimte.
 - De structuur van het stenen kruis met de pleintjes en open poorten wordt bij planontwikkeling gerespecteerd.
 - De inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op het historische karakter.
2. de hoge ligging ten opzichte van het omringende gebied;
3. de ononderbroken waterloop met twee dobbes;
4. de samenhang tussen verkaveling, bebouwing, groen en water;
 - De kavelbreedte verschilt. Er zijn brede en smalle kavels. De verschillende breedtes zorgen voor het kenmerkende afwisselende beeld. Bij nieuwbouw of verbouw worden de bestaande breedtes in uiterlijke verschijningsvorm gerespecteerd.
 - De kavels staan van oudsher haaks op de Dorpsstraat en lopen diep door tot aan de Buurvaart.
 - Een gebouw op een achtererf is altijd ondergeschikt
 - Om het groene karakter zoveel mogelijk te behouden, worden de parkeerterreinen ingebed in het groen.
 - Een belangrijke bijdrage leveren ook de tuinen en achtererven aan de Buurvaart. Hoe minder deze versteend worden, hoe beter. Beschoeiingen en schuttingen langs de waterlijn zijn ongewenst.
5. de verspringende rooilijn
 - De historische voorgevelrooilijn van de Dorpsstraat verspringt. Bij nieuwbouw en verbouw wordt de oude voorgevelrooilijn gerespecteerd.
6. de lange en smalle poorten naar de achtererven
 - Bij nieuwbouw of verbouw worden de open poorten gerespecteerd en niet overbouwd.
7. het pluriforme architectuurbeeld;
 - De historische pandjes in de Dorpsstraat worden veelal gekenmerkt door een plint en een duidelijke gevelbeëindiging, een kap, ambachtelijk metselwerk, geprofileerde kozijnen en geornamenteerde deuren en ramen. Dit geeft ieder pand een individueel

karakter. Voor nieuwbouw geldt dat dit soort verbijzonderingen bijdragen aan de diversiteit in de Dorpsstraat.

- Het pand is bij voorkeur niet hoger dan twee lagen en een kap.
- De afwisseling in bouwhoogtes wordt gerespecteerd, zodat er geen uniform doorlopende bouwhoogte ontstaat.
- Worden er meerdere panden samengetrokken dan is het voor het behoud van de diversiteit belangrijk om te zorgen dat die oude panden individueel herkenbaar blijven, ook al vormen zij achter de gevels één geheel.
- Het materiaal en de detaillering worden overeenkomstig het bestaande beeld gekozen.
- Een winkelpui wordt zo ontworpen dat hij bij de bovenverdieping past.

8. het onderscheid in bebouwingsbeeld tussen het oostelijke en westelijke deel van de Dorpsstraat.

Beschouwing en conclusie

Bij het bouwplan is uitgegaan van het samenvoegen van twee percelen, waarbij wel het beeld van twee afzonderlijke panden behouden blijft. Zo zorgt het bouwplan door de gevel in twee delen te laten vallen met een bescheiden setback van de Dorpsstraat 82 en door te spelen met een langs en kopgevel voor een overtuigende verticale parcellering. Door de kleine verspringing in de gevel is een afwijking van de oorspronkelijke rooilijn ontstaan, maar door deze belangrijke en noodzakelijke toevoeging blijft het beeld van twee panden behouden.

De goothoogte van het gebouw varieert en sluit aan bij de goothoogte van de aanliggende panden. Mede door de toepassing van een langs- en kopgevel wordt aangesloten bij het gevarieerde stedenbouwkundige beeld. Doordat de verspringende goothoogte bijdraagt aan het afwisselende beeld en aansluit op de goothoogten in de omgeving, wordt een afwijking van de in het bestemmingplan voorgeschreven maximum goothoogte aanvaardbaar geacht.

De korrel, maat en schaal van het bouwplan passen daarmee in het weefsel van de Dorpsstraat.

Door de samenvoeging van de twee bestaande percelen wordt één van de twee bestaande stegen naar het achtererf opgeheven. De te behouden steeg krijgt in de nieuwe situatie een nadrukkelijke functie in de ontsluiting van het achtererf, waarbij de steeg ook voorzien wordt van een afsluitbaar hek. De opheffing van de steeg sluit niet aan op het streven van het beeldkwaliteitsplan, maar is onvermijdelijk bij de samentrekking van de twee panden. De voordelen van de herbouw van de verbrande panden, de zorgvuldige inpassing in de Dorpsstraat met een winkelplint en de realisatie van goede woningen in de eerste en tweede linie wegen hierbij mee in de positieve beoordeling.

Voorts gaat het bouwplan uit van variatie in metselwerk, profilering van kozijnen en de toepassing van verbijzonderingen in de gevel. Het bouwplan sluit daarmee aan op het pluriforme architectuurbeeld van de Dorpsstraat.

Het achtererf blijft verder vrij van bebouwing en wordt voor een groot deel als tuin met groenvoorzieningen aangelegd.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Keur Rijnland 2020

Het projectgebied aan de Dorpstraat 82-84 maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap van Rijnland zorgt voor een veilig en gezond watersysteem voor het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. De taken die aan een waterschap worden opgedragen, betreffen de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

De keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

- a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met:
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en:
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

Verharding/oppervlaktewater

Ter plaatse van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de bestaande situatie is het perceel reeds voor een groot deel verhard. De verharding neemt in de nieuwe situatie toe. Geconcludeerd wordt dat de toename van de verharding ruim onder de 500m² blijft. Compenserende maatregelen zijn daarmee, conform het beleid van het waterschap, niet nodig.

(Beschermingszones) waterkeringen

Het projectgebied is gelegen langs de Buurtvaart. De Buurtvaart betreft een primaire watergang. Met het initiatief wordt er gebouwd buiten de buitenbeschermingszone van de regionale waterkering. Het projectgebied heeft daarmee geen gevolgen voor de stabiliteit van de waterkering.



Afbeelding: uitsnede van de legger regionale waterkeringen ter plaatse van het projectgebied. Zichtbaar is dat het projectgebied gelegen is buiten de buitenbeschermingszone van de regionale waterkering.

Waterkwaliteit

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld. Er worden geen uitlogende materialen toegepast. Het initiatief leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de waterkwaliteit.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

Het initiatief gaat gepaard met relevante bodemactiviteiten en tevens wordt een verblijfsfunctie gerealiseerd. Onderzocht dient te worden of de bodemkwaliteit toereikend is voor de voorziene functie. Daartoe is door onderzoeksbureau IDDS een historisch vooronderzoek (NEN5725) en een verkennend bodemonderzoek (NEN5740+A1) (d.d. 30 november 2020) uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn conclusies getrokken over de verwachting van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de aanwezige verontreinigende stoffen. Voor de hele locatie geldt dat aan de hand van een stedelijke ophooglaag verontreinigingen met zware metalen in de grond niet kunnen worden uitgesloten. Dergelijke ophooglagen zijn verdacht op het voorkomen van matig tot sterk verhoogde gehalten zware metalen welke worden gekenmerkt door een sterke heterogeniteit in voorkomen. De Hypothese Verdacht wordt derhalve aangehouden. Als aandachtsgebied geldt (de locatie van) een ondergrondse tank, welke mogelijk verdacht is op minerale olie.

Voor het onderzoek zijn tien boringen gezet, waarvan twee afgewerkt zijn met een peilbuis.

Uit het onderzoek blijkt de volgende bodemopbouw: de bovengrond (<0,5 m-mv) bestaat uit matig fijn zand; verder is deze geclassificeerd als matig siltig en zwak tot matig humeus. De ondergrond bestaat tot de geboorde dieptes van maximaal 2,3 m-mv uit matig fijn zand. Bij boring 02 en 03, 04 en 08 bevindt zich respectievelijk vanaf 1,0 en 1,5 m-mv een veenlaag.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- Plaatselijk zijn resten/brokken baksteen/metselpuin en sintels aangetroffen of is de bodem zwak tot sterk baksteen/metselpuin houdend;
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB. Plaatselijk is de grond matig tot sterk verontreinigd met koper, lood, en zink;
- De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik en lood;
- Zowel zintuigelijk als analytisch zijn geen metingen gedaan die duiden op een eventuele verontreiniging van minerale olie ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse tank;
- Het grondwater is niet verontreinigd.

In het onderzoek wordt gesteld dat, gelet op de onderzoeksresultaten en de overschrijding van de betreffende achtergrond- dan wel interventiewaarde (grond), de hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie aangenomen.

Doordat binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie een incidentele verhoging met zware metalen is aangetoond, wordt gesteld dat het niet aannemelijk dat er zich in de bodem (binnen de grenzen van de onderzoekslocatie) een aaneengesloten bodemvolume van meer dan 25 m³ bevindt, waarin het lood de betreffende interventiewaarde overschrijdt. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het onderzoek wordt geadviseerd om, indien (diepe) werkzaamheden gepland staan, extra alert te blijven op de mogelijke aanwezigheid van de tank. Ook wordt geadviseerd om, wanneer de bovengrondse maaiveldverhardingen zijn verwijderd, een verkennend asbest bodemonderzoek (NEN 5707) uit te laten voeren in verband met de hoeveelheid aangetroffen bodemvreemde bijmengingen in de bodem.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree, Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of

beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting om onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

Daartoe is door onderzoeksbureau IDDS een quickscan Wet natuurbescherming (d.d. 30 november 2020) uitgevoerd.

Het doel van de quickscan is om te onderzoeken of:

- in het plangebied beschermde plant- en diersoorten kunnen voorkomen
- de ingreep mogelijk een effect heeft op deze beschermde soorten
- de ingreep mogelijk een effect heeft op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en NNN)
- het plangebied een belangrijke functie voor beschermde plant- en diersoorten kan vervullen (bijvoorbeeld als essentieel foerageergebied, vliegroute, nest- of verblijfplaats)
- op basis van bovenstaande bevindingen nader onderzoek nodig is

Het onderzoek bestaat uit een bronnenonderzoek en een veldwerkonderzoek. Het veldwerk heeft op 25 november 2020 plaatsgevonden.

Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

Soortbescherming

Vogels

Het groen rondom het plangebied heeft een functie voor algemene broedvogels. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd. Indien voor het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt gestart met de werkzaamheden en tijdens het broedseizoen continue wordt doorgewerkt zullen vogels niet tot broeden komen in het plangebied en zal geen verstoring optreden. Wanneer tijdens het broedseizoen wordt gestart, dient een deskundig ecooloog voorafgaand aan de werkzaamheden vast te stellen dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. De opstallen in het plangebied beschikken niet over geschikte openingen waarin jaarrond beschermde soorten als de huismus en gierzwaluw kunnen verblijven. Nader onderzoek naar jaarrond beschermde soorten is dat ook niet noodzakelijk.

Vleermuizen

De opstallen in het plangebied beschikken niet over geschikte openingen waarin vleermuizen kunnen verblijven. Ook zijn er geen geschikte openingen in de bomen rondom het plangebied zijn niet gevonden, hiermee kunnen verblijfplaatsen van vleermuissoorten worden uitgesloten. Niet essentieel foerageergebied is in het plangebied mogelijk aanwezig. De vaart die grenst aan

het plangebied dient mogelijk als vliegroute tussen verblijven in de omgeving van het plangebied en essentieel foerageergebied in de Grote Dobbe. Indien tijdens de werkzaamheden geen fel licht wordt geschoten richting de vaart is nader onderzoek naar vliegroutes van vleermuizen niet noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde zoogdieren waargenomen. Ook worden deze gezien de afstand van het plangebied tot geschikt leefgebied niet verwacht in de toekomst. Algemene zoogdieren kunnen wel voorkomen in het plangebied, hiervoor geldt de zorgplicht.

Amfibieën en reptielen

Volgens de verspreidingsgegevens komen beschermde soorten reptielen niet voor binnen vijf kilometer van het plangebied, een negatief effect is dan ook uitgesloten. Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen geschikte plekken die kunnen dienen als leefgebied voor de rugstreeppad. Ook is het plangebied niet te bereiken voor de soort. Een negatief effect op beschermde soorten amfibieën is uitgesloten.

Vissen

Met beschermde soorten vissen hoeft op grond van biotoop en verspreidingsgegevens geen rekening gehouden te worden. Algemene vissoorten kunnen niet worden uitgesloten, hiervoor geldt de zorgplicht.

Overige fauna

Met beschermde ongewervelde diersoorten hoeft op grond van biotoop geen rekening gehouden te worden. Voor algemene overige diersoorten geldt de zorgplicht.

Flora

Met beschermde flora hoeft op grond van verspreidingsgegevens en waarnemingen tijdens het veldbezoek geen rekening gehouden te worden.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan kan een negatief effect op bijna alle soorten die volgens verspreidingsgegevens voor kunnen komen in het plangebied uitgesloten worden. Voor een aantal soorten geldt dat er de genoemde maatregelen benodigd zijn om een negatief effect te voorkomen.

Houtopstanden

In relatie tot het initiatief zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door onderzoeksbureau IDDS is onderzocht (stikstofonderzoek d.d. 18 december 2020) of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het initiatief significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden.

Voor de bouw- en de gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt.

Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op de volgende Natura 2000-gebieden:

- De Wilck – 7 km

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand van het plangebied en zijn niet relevant.

Uit de berekening van de depositie met standaard bouw volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de bouw- en gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een vergunning voor de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Conclusie

De in het onderzoek genoemde maatregelen worden in acht genomen. Het initiatief is in relatie tot het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. Het initiatief gaat gepaard met relevante bodemroerende werkzaamheden.

Archeologie

Ingevolge het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Met deze bestemming is gesteld dat bij de bouw van bouwwerken groter dan 100 vierkante meter en bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld nader onderzoek vereist is waarbij de archeologische waarde wordt vastgesteld en waaruit blijkt dat het behoud van eventueel aanwezige waarden gewaarborgd kan worden. Met het initiatief worden de genoemde criteria overschreden en derhalve is onderzoek nodig. Het projectgebied maakt ook deel uit van het gemeentelijk archeologisch monument Dorpsterp.

Daartoe is door onderzoeksbureau Transect een bureauonderzoek archeologie (d.d. 17 december 2020) uitgevoerd.

Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een gecombineerd onderzoek, te weten een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting, door het verzamelen van informatie over de feitelijke bodemopbouw, bodemreliëf en bodemintactheid in het plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een lage verwachting voor het projectgebied voor de perioden tot de Middeleeuwen. Op basis van landschappelijke gegevens is namelijk bekend dat zich ter plaatse een stroomrug bevond en dat het projectgebied daarna in een getijdengeul lag. In de periode vanaf de Bronstijd raakte het projectgebied bedekt met veen. Het projectgebied zelf ligt aan de een veenrestdijk in de historische dorpskern. De top van het veen is, zo wordt op

basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geconcludeerd, waarschijnlijk grotendeels vergraven, waarmee op basis van landschappelijke gegevens kan worden uitgesloten dat de top nog intact aanwezig is.

Tot slot heeft het plangebied een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Late-Middeleeuwen-B tot de Nieuwe tijd. Voor de Late-Middeleeuwen-B tot Nieuwe tijd is bekend dat het projectgebied zich bevond en nog steeds bevindt in de oude dorpskern van Zoetermeer, Zegwaard. Van historisch kaartmateriaal blijkt dat in deze periode vanaf zeker 1615 bebouwing in het projectgebied heeft bestaan. De huidige bebouwing is rond 1854/1875 gebouwd, waarbij mogelijk oudere funderingen onder de huidige aanwezig kunnen zijn met daarbij op het achterterrein resten van bijgebouwen, beer- en waterputten. De verwachting op resten van bebouwing uit de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd is daarom hoog.

In het kader van het initiatief zal de huidige bebouwing worden gesloopt en de nieuwbouw op grotendeels op dezelfde locatie komen te staan. Tijdens de sloop en bouw zal grondverzet plaatsvinden tot circa 40 cm -Mv waarbij op de ongeroerde locaties buiten de huidige bebouwing en mogelijk er net onder nog archeologische resten uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd worden verstoord. Op basis hiervan adviseert Transect b.v. in het projectgebied een ondergrondse sloopbegeleiding te laten plaatsvinden met daarbij een archeologische begeleiding voor het uitgraven van de funderingen van de toekomstige bebouwing (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding). De kaders en wetgeving waarbinnen een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd, dient vooraf te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Bovenstaande is een advies. Op basis van het advies vormt de bevoegde overheid van de gemeente Zoetermeer een selectiebesluit over de daadwerkelijke omgang met archeologische resten.

Cultuurhistorie

Raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland leert dat de Dorpsstraat (karakter van een terp door bebouwing op het oude veenpakket) en de Buurtvaart als landschappelijk lijkenmerk zijn gekwalificeerd. Het betreffen beide kenmerken van een poldergrens, waarbij gesteld wordt dat deze van redelijk hoge waarde zijn. Het initiatief heeft geen invloed op deze kenmerken.

Daarbij is de Dorpsstraat, dat wordt omgrensd door de Buurtvaart, de Grote en Kleine Dobbe en een deel van de Leidsewallenwetering, als Beschermd Stadgezicht gekwalificeerd. De specifieke waardering van de Dorpsstraat als beschermd stadsgezicht en de dorpssterp als gemeentelijk archeologisch monument komt overeen met hetgeen in het beeldkwaliteitsplan voor de Dorpsstraat is vastgelegd. Dit is reeds behandeld onder het gemeentelijk beleid.

Specifiek geldt dat het pand Dorpsstraat 82 als beeldbepalend pand is aangewezen. Gezien de slechte bouwkundige staat, mede als gevolg van de brand uit 2015, is geconcludeerd dat het vanuit financieel/bouwkundig oogpunt niet meer reëel is om het pand te behouden. Met de

nieuwbouw wordt recht gedaan aan de beeldkwaliteit van de Dorpsstraat, zoals onder het gemeentelijk beleid reeds verwoord is.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidsgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

Een woning betreft een geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidzone van de Ooslaan. Er dient derhalve onderzocht te worden of er voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Daartoe is door onderzoeksbureau Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (d.d. 8 januari 2021) uitgevoerd. In het onderzoek worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de volgende 30 km/u-wegen meegenomen: Dorpsstraat, Leidsewallen en Delftsewallen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het projectgebied als gevolg van wegverkeer op de Ooslaan maximaal 37 dB bedraagt. De berekende geluidbelasting voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende 30 km/uur-wegen inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt maximaal 48 dB voor de Dorpsstraat, 33 dB voor Delftsewallen en 28 dB voor Leidsewallen. De normen uit de Wet geluidhinder zijn op deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde 63 dB). De geluidbelasting van de 30 km/uur-wegen voldoen aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er daarmee zondermeer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn zowel zoneplichtige als de niet-zoneplichtige wegen beschouwd. De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek

artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedragen ten hoogste 53 dB. Dit komt volgens methode Miedema overeen met een 'redelijk' akoestisch woon- en leefklimaat. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het initiatief is daarmee uitvoerbaar in relatie tot het aspect geluid.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten 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. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook met het oog op de heersende achtergrondwaarden kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de

aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

Woningen betreffen kwetsbare objecten. Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de nabijheid, dan wel invloedssfeer, van risicobronnen.

Ook worden met het initiatief geen risicobronnen geïntroduceerd.

Het initiatief heeft daarmee geen (negatieve) gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van

functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

Woningen betreffen gevoelige functies. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn centrumfuncties toegestaan, waaronder horecafuncties en detailhandelfuncties. Dergelijke functies kennen een bepaalde hinder. Voor wat betreft de verantwoording van de hinder van deze

functies in relatie tot de functies (woningen en winkelfuncties) die met dit initiatief gerealiseerd worden, wordt aangesloten bij de motivering in het vigerend bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt gerefereerd aan gemengde gebieden, waarbij sprake kan zijn van functiemenging. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden met dorpskernen;
- horecaconcentratiegebieden;
- woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In dit bestemmingsplan is vermeld dat de Dorpsstraat een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht in Zoetermeer is en overwegend een historisch karakter heeft. Het is een winkelstraat met een grote diversiteit aan (publieks)functies waarbij de nadruk ligt op detailhandel, horeca en dienstverlening. Daarnaast bevinden zich in de Dorpsstraat van oudsher diverse vormen van lichte bedrijvigheid en woningen. Ook rondom de Dorpsstraat (aan de Leidsewallen, de Schoolstraat en de Delftsewallen) zijn verschillende woongebieden gelegen. De woonbebouwing in deze buurten ligt binnen de directe invloedssfeer van deze aanwezige centrumvoorzieningen. Gelet op de aard van de omgeving van deze woongebieden (onderdeel van het centrumgebied van de stad) en de ligging binnen de directe invloedssfeer van centrumstedelijke activiteiten kunnen deze woonbuurten niet gekwalificeerd worden als 'rustige woonwijk', zoals bedoeld in de VNG-uitgave, maar worden ze beschouwd als onderdeel van het omgevingstype 'gebied met functiemenging'.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, is in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat opgenomen. Deze is gebaseerd op lijst 4 van de VNG-brochure en specifiek gemaakt voor de functies die op grond van opgenomen bestemmingen zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan.

De activiteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;

- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Concreet betekent dit dat binnen dit bestemmingsplan ervoor gekozen is om op percelen waar op gebouwniveau wonen gecombineerd kan worden met ander functies alleen activiteiten bij recht zijn toegelaten die behoren tot categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat. Op overige percelen -waar wonen en andere functies niet gecombineerd, maar naast elkaar voorkomen- zijn ook activiteiten toelaatbaar die behoren tot categorie B.

Deze menging van functies wordt gewenst geacht binnen de Dorpsstraat.

In relatie tot het initiatief kan gesteld worden dat de voorziene winkelfuncties, gezien de omvang van de te realiseren winkelruimten en de toegestane functies op basis van het vigerend bestemmingsplan, binnen gemengd gebied een richtafstand van 0 meter hebben. Deze winkelruimten zijn daarmee goed te combineren met de nieuwe woonfuncties die in hetzelfde gebouw gerealiseerd worden. Met betrekking tot de omgeving wordt gesteld dat de gemeente met de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan het aanvaardbaar heeft geacht om de toegelaten functies te combineren met woonfuncties in buurpanden.

Gesteld kan worden dat er ter plaatse van het projectgebied, vanuit het oogpunt van milieuzonering, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen belemmeringen optreden voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r..

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Toets Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt op circa 7 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Toets Besluit mer

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de vierde optie valt. Het besluit kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een)

stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

Parkeren

Bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit is uitgegaan van het gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019). Op basis van dit beleid geldt voor woningen (gestapeld, klein, binnen zone B) een parkeernorm van 0,8 per woning. Voor winkels (binnenstad/hoofdwinkel stadscentrum) geldt een parkeernorm van 3 per 100m² bvo. In totaal is in het bouwplan rekening gehouden met 11 benodigde parkeerplaatsen, waarvan er 5 op eigen terrein worden aangelegd en waarbij er 6 binnen de openbaar beschikbare parkeercapaciteit worden ingepast. Deze 6 parkeerplaatsen komen overeen met de parkeerbehoefte die voortkwam uit het voormalige gebruik van het perceel.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is, gelijk aan de werkwijze in het stikstofonderzoek, de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018) geraadpleegd. Aanvullend is ook de CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie geraadpleegd. Beide documenten geven, uitgaande van een zeer sterk

stedelijk gebied in het centrum (Dorp), voor woningen (midden, koop, etage) een verkeersgeneratie op van 3,7 motorvoertuigen per woning per etmaal. In totaal leidt dit voor de woningen tot 37 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de winkels (cat. Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 100.000 – 175.000 inwoners) geldt per 100m² bvo een verkeersgeneratie van 26,6 voertuigen per etmaal. Dit impliceert dat de winkels 28 verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Dergelijke aantallen kunnen goed afgewikkeld worden via het bestaande wegennet. Er worden op dit punt geen problemen verwacht.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.11 Duurzaamheid

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Beschouwing

Bij de realisatie van het initiatief wordt in het bijzonder aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. De woningen/winkels zullen in elk geval voldoen aan de moderne duurzaamheidseisen, waarbij de woningen, conform de bestaande regels, gasvrij gerealiseerd worden. Het nieuwe gebouw wordt verwarmd met een warmtepomp en een warmte-luchtsysteem. Tevens worden er zonnepanelen toegepast.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een privaat initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Zoetermeer heeft op 17 juni 2021 een 'Verhaalsovereenkomst schadevergoeding' als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening gesloten met initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig initiatief geen financiële consequenties verbonden. Het initiatief is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de burens reeds geïnformeerd over het bouwvoornemen. De reacties waren, mede gezien de huidige staat van het perceel, positief.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf 25 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Bij de stukken is de beantwoording van deze zienswijze opgenomen. De zienswijze heeft geleid tot een aanscherping van deze ruimtelijke onderbouwing.

Belanghebbenden wordt conform de wettelijke bepalingen de mogelijkheid geboden om bezwaar te maken en (hoger) beroep aan te tekenen.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van het projectgebied aan de Dorpsstraat 82/84, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en tien appartementen en twee winkelruimten gerealiseerd worden.

Met het initiatief wordt aangesloten bij de behoefte om voldoende geschikte duurzame woningen (kleinere wooneenheden) binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Tevens wordt met de voorziene winkelruimten de structuur van de Dorpsstraat als winkelstraat voor gespecialiseerde detailhandel versterkt.

Met de nieuwbouw wordt een braakliggend terrein ingevuld en wordt de straatwand geheeld. Bij de inpassing en architectuur van het gebouw wordt rekening gehouden met de waardevolle stedenbouwkundige structuur en de locatiespecifieke kenmerken van de (bouwwerken in de) directe omgeving. Met het initiatief wordt derhalve een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het plan beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot gelden milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.