Ruimtelijke onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA]





Visie

De ontwikkeling van [redacted] is benaderd als meer dan een functiewijziging. De uitbreiding van de bestaande [redacted] vormt de aanleiding om de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint [redacted] integraal te versterken.
Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande kwaliteiten van het gebied: de historische erfstructuur, het open polderlandschap, de karakteristieke doorzichten en de groene inpassing. Door bebouwing, erf, landschap en verkeersstructuur in samenhang te ontwerpen ontstaat een ontwikkeling die de identiteit van de [redacted] niet aantast, maar juist versterkt.

De visie richt zich op het herstellen van de ruimtelijke samenhang van de erven, het vergroenen van het historische dijklint, het verbeteren van de verkeersstructuur door een achterontsluiting voor vrachtverkeer en het zorgvuldig inpassen van nieuwe schuurvolumes binnen de cultuurhistorische context. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de gemeentelijke ambitie voor een verkeersluwer en kwalitatief sterker dijklint, terwijl tegelijkertijd ruimte ontstaat voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering en behoud van lokale werkgelegenheid.

Het resultaat is een ontwikkeling waarin economische continuïteit wordt gecombineerd met een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, passend binnen de identiteit en ambities van [redacted]

[redacted]



Inhoud

1. INTRODUCTIE	7
2. BESTAANDE SITUATIE	13
3. PLANOLOGISCHE ANALYSE	39
4. KANSENANALYSE	53
5. ONTWERPVISIE	63
6. NIEUWE SITUATIE	69
7. ARCHITECTUUR	103
8. BELEIDSKADER	115
9. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	145
10. UITVOERBAARHEID	155
11. CONCLUSIE	159
12. ONDERBOUWING	165

1.1 AANLEIDING & LEESWIJZER 8
1.2 PLANGEBIED 9
1.3 HISTORIE EN KWALITEIT 10

1 INTRODUCTIE.

In dit onderdeel wordt het plan met het daarbij gestelde doel geïntroduceerd, waarbij het document kort wordt toegelicht. Met de planlocatie en de bijbehorende percelen vormt deze informatie de basis voor de vervolgende onderbouwingen.



De start

[redacted] is een gevestigd familiebedrijf aan de [redacted] te Zoetermeer. De locatie kent een lange verbondenheid met de familie en het gebied, waar al generaties lang een boerderij aanwezig was en waar sinds 1995 de basis is gelegd voor de huidige [redacted], voortgekomen uit [redacted] die hier in 1930 is ontstaan. Door de groei van de bedrijfsactiviteiten is de bestaande bedrijfslocatie aan de [redacted] niet langer toereikend om de huidige en toekomstige bedrijfsvoering op een doelmatige wijze te faciliteren. De beschikbaarheid van het naastgelegen perceel aan de [redacted] voorheen in gebruik als [redacted] biedt de mogelijkheid om de bedrijfsvoering ruimtelijk te optimaliseren en toekomstbestendig te maken.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het perceel aan de [redacted] 135, waarbij een functionele en ruimtelijke koppeling wordt gerealiseerd met de bestaande bedrijfslocatie aan de [redacted] Naast het faciliteren van een efficiëntere bedrijfsvoering draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteitsambities voor de [redacted] Door de herinrichting van het perceel wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambitie om het dijklichaam van de [redacted] beter beleefbaar te maken, de ruimtelijke kwaliteit te versterken en de groenstructuur verder te ontwikkelen. Tevens ontstaat een opener erfstructuur, waardoor het karakteristieke achterliggende water- en polderlandschap beter zichtbaar wordt en de historische opbouw van de erven langs de [redacted] wordt versterkt.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan [redacted] Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Hierbij moet worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aanvaardbare fysieke leefomgeving.

Voorliggende onderbouwing fysieke leefomgeving [GO-FLO] voorziet in deze motivering. In de navolgende hoofdstukken wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en beoordeeld aan de hand van de relevante wet- en regelgeving, het geldende beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving.

Leeswijzer

Deze onderbouwing bestaat, naast dit inleidende hoofdstuk, uit verschillende onderdelen. Het document start met een analyse van de bestaande situatie en planologische mogelijkheden. Vervolgens worden de ruimtelijke kansen, ontwerpuitgangspunten en de nieuwe stedenbouwkundige en architectonische situatie toegelicht. Daarna wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleidskader, de kwaliteit van de leefomgeving en de uitvoerbaarheid. Tot slot worden de conclusie en bijbehorende bijlagen opgenomen.

Locatie

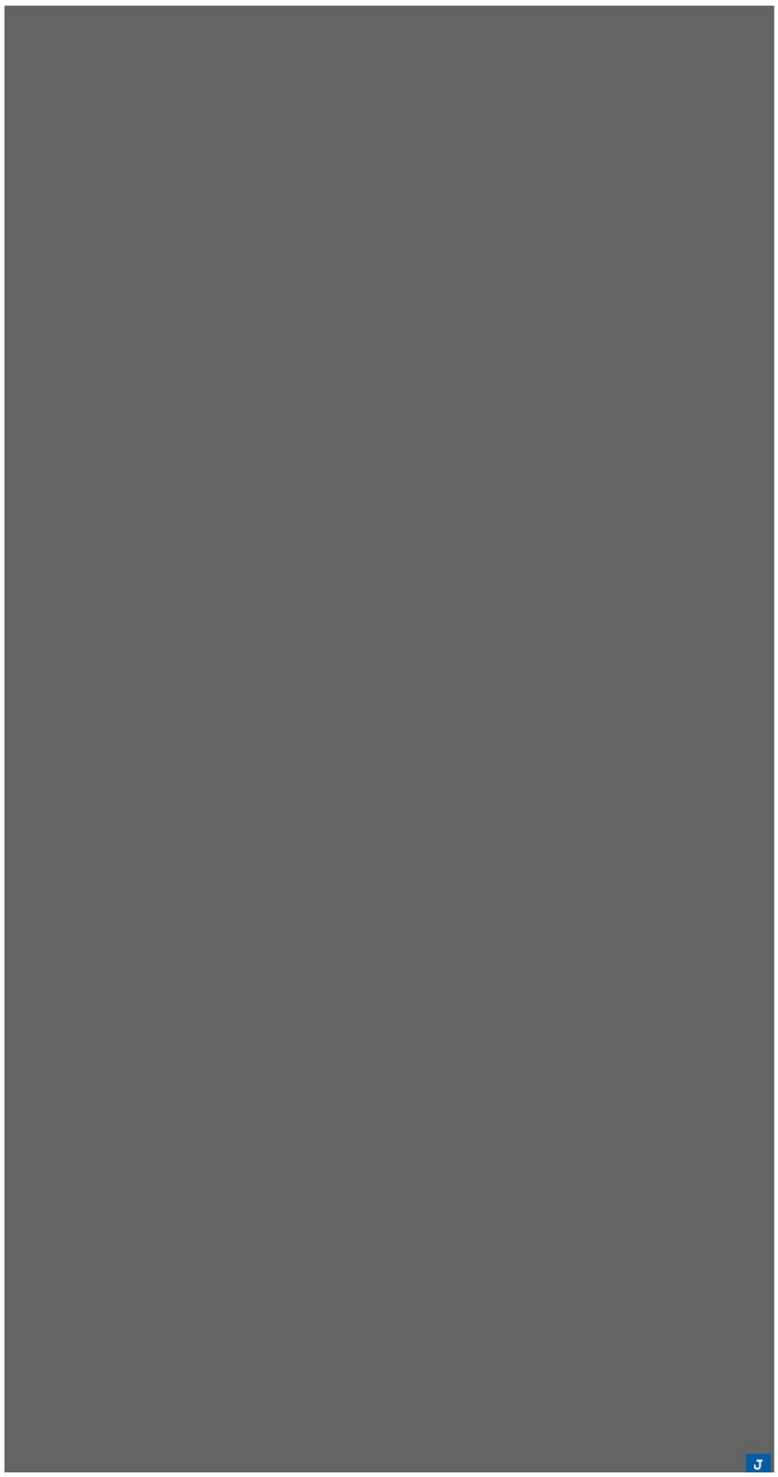
De voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan de [redacted], in het noordwestelijke buitengebied van de gemeente Zoetermeer [redacted] Het plangebied is onderverdeeld in twee deelgebieden. Deel A betreft de bestaande [redacted] aan de noordwestzijde van het plangebied. Deel B omvat het naastgelegen perceel aan de zuidoostzijde, waar de uitbreiding van de [redacted] is voorzien. Deze onderbouwing richt zich hoofdzakelijk op Deel B. De inrichting van Deel A wordt als gevolg van de uitbreiding aangepast, maar deze wijzigingen zijn ondersteunend aan de ontwikkeling daarom niet de primaire focus van deze onderbouwing.

Het plangebied omvat meerdere kadastrale percelen en heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 39.927 m^2:

[redacted]

[redacted]

Kwaliteit

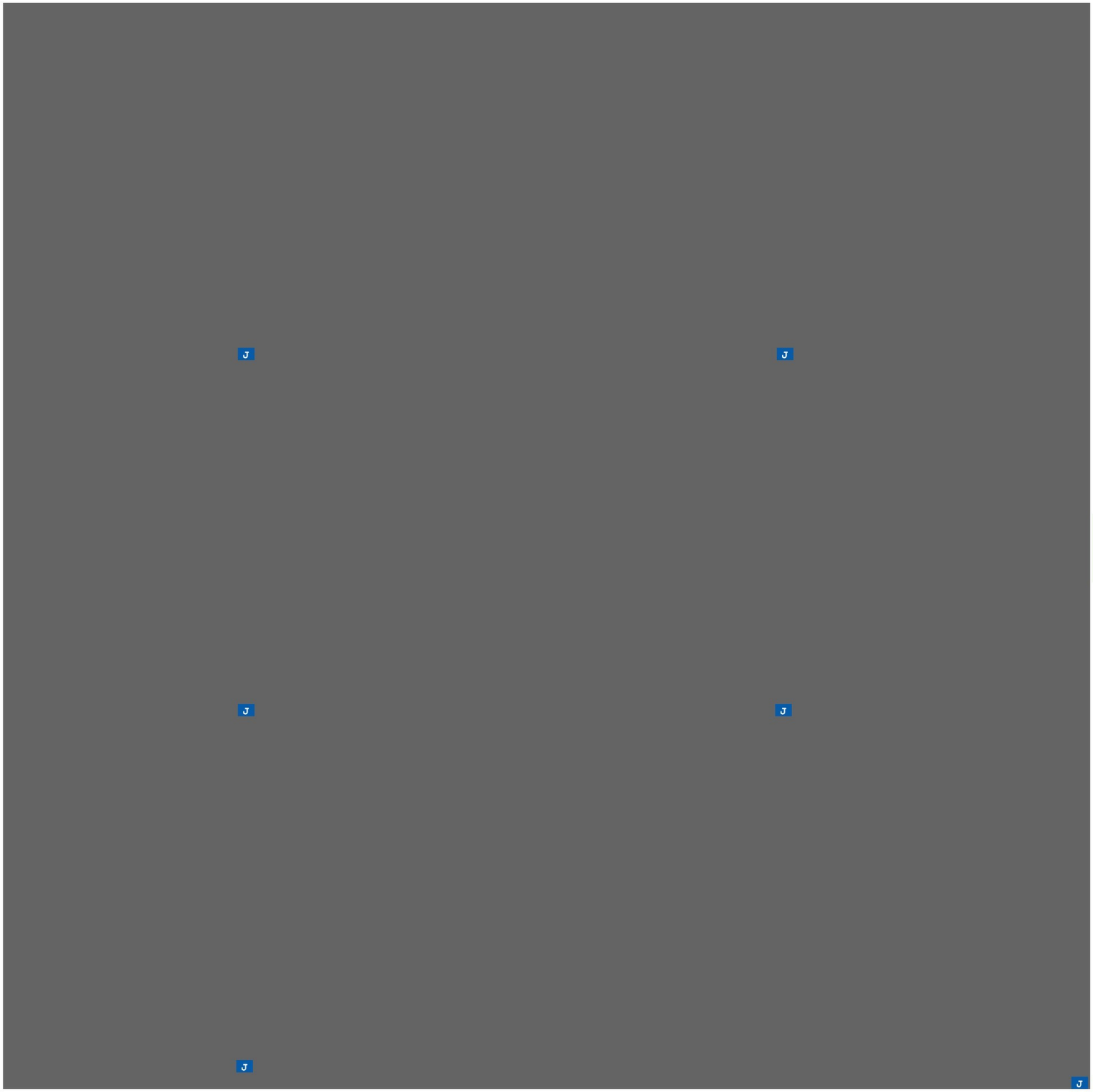


De [redacted] behoort tot de oudste historische linten van Zoetermeer en vormt een belangrijke drager van de ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit van het buitengebied. Het lint is ontstaan als dijklichaam langs de ontgonnen polders en wordt gekenmerkt door een afwisselende reeks van historische boerderijen, erven en vrijstaande bebouwing. De ontwikkeling van het lint vond geleidelijk plaats, waarbij iedere kavel zich zelfstandig heeft ontwikkeld. Hierdoor is een gevarieerd straatbeeld ontstaan met een kleinschalig en informeel karakter.

Kenmerkend voor de [redacted] is de lage bebouwingsdichtheid en de opzet van de erven. De bebouwing is veelal individueel gepositioneerd op ruime kavels en bestaat uit een herkenbare hoofdmassa met ondergeschikte bijgebouwen, die gezamenlijk een traditioneel boerenerf vormen. Tussen de erven blijven doorzichten naar het achterliggende polderlandschap behouden, waardoor een sterke visuele relatie bestaat tussen het historische lint en het open landschap.

De architectuur langs de [redacted] is overwegend ingetogen en ondergeschikt aan het landschappelijke karakter.

Traditionele kapvormen, natuurlijke materialen, een zorgvuldige geleding van hoofd- en bijgebouwen en een losse erfopzet bepalen het beeld. Juist de samenhang tussen landschap, erfstructuur, bebouwing en openbare ruimte vormt de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze karakteristieken te respecteren en waar mogelijk te versterken.



PLANKAART HUIDIGE SITUATIE 14
2.1 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 16
2.2 LANDSCHAP 22
2.3 VERKEERSSTRUCTUUR OMGEVING 28
2.4 PERCEELONTSLUITING 31
2.5 OMGEVINGSKWALITEIT 32
2.6 FOTOREPORTAGE 34



2

BESTAANDE SITUATIE.

In dit onderdeel wordt de bestaande situatie geanalyseerd, waarbij gestart wordt met de algehele plankaart en deze uiteindelijk per onderdeel wordt toegelicht en uitgelegd. Dit legt de basis voor het begrijpen van het plangebied en leert ons wat we moeten meenemen in de ontwikkeling.



Bestaa

De plankaart van de bestaande situatie laat zien dat het begin van de [redacted] ter hoogte van de huidige [redacted] wordt gekenmerkt door een versnipperde erfinrichting. Hierdoor is de ruimtelijke samenhang op deze locatie beperkt voor een waardevolle start van het dijklichaam.

De zuidwestzijde van de [redacted] wordt hier gekenmerkt door karakteristiek agrarische erven met het open polderlandschap als achtergrond. Deze historische erfstructuren zijn beeldbepalend voor de ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit van het gebied, wat versterkt kan worden.

Perceelsgrenzen



In de introductie is toegelicht dat de planlocatie bestaat uit twee deelgebieden: Deel A [21.016 m^2] en Deel B [18.910 m^2]. Beide deelgebieden zijn gelegen aan de zuidwestzijde van de [redacted] en worden achter de tussenliggende woningen met elkaar verbonden. De voorgenomen ontwikkeling heeft daardoor niet alleen invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de [redacted] als historisch lint, maar ook op de directe woonomgeving van de aangrenzende percelen aan de [redacted] Een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke verbinding tussen beide deelgebieden vormt daarom een belangrijk uitgangspunt voor de planuitwerking.

Ervenstructuur



De historische erven vormen een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit van de [redacted] Uit de analyse van de erven is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur duidelijk afleesbaar, waarbij de positionering van de bebouwing een belangrijke rol speelt. De samenhang tussen het hoofdgebouw, de schuren, hooibergen, de centrale entree-as en de gebiedseigen beplanting bepaalt in belangrijke mate de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied.

hoofdwoning

hooiberg

schuren

toegangsweg

beplanting

Massa-Opbouw



De huidige bebouwing van de [redacted] bestaat uit een historisch hoofdvolume met de daarbij behorende historische schuur en later gerealiseerde eigentijdse toevoegingen. Daarnaast is een overdekte [redacted] van circa 890 m² vergund. Uit de analyse blijkt dat de eigentijdse bebouwing, inclusief de overdekte [redacted], met circa 3.360 m² een aanzienlijk groter oppervlak en volume vertegenwoordigt dan de historisch passende bebouwing van circa 875 m². Hierdoor wordt de



historische bebouwing aan de noordwestzijde ruimtelijk ingesloten en worden belangrijke zichtlijnen beperkt door grootschalige, aandacht vragende elementen. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur en de cultuurhistorische waarde van het historische erf raken hierdoor op de achtergrond.

Rooilijnen



Zoals beschreven, is de eigentijdse bebouwing op het [redacted] prominent aanwezig binnen de zichtrelatie en compositie van de historische bebouwing. In de huidige situatie zijn zowel de historische als de eigentijdse schuurvolumes op dezelfde rooilijn geplaatst. Hoewel de hoofdwoning duidelijk als voorste en dominante bebouwing is gepositioneerd [27,7 m], ontbreekt op het achtererf een duidelijke hiërarchie tussen de verschillende volumes [38,5 m]. Hierdoor krijgen de afzonderlijke gebouwen een vergelijkbare ruimtelijke betekenis, waardoor de oorspronkelijke ordening en herkenbaarheid van het erf worden verstoord. Dit draagt bij aan een minder samenhangende en rommelige ruimtelijke beleving.



Bouw hoogtes

De bouwhoogtes van de huidige schuurvolumes liggen in het profiel lager [1.500 mm] dan het historische ensemble en sluiten daarmee meer aan op de schaal van de naastgelegen woonbebouwing. Aan de noordwestzijde sluit de bestaande [redacted] juist aan op de hoogte van de historische schuren [10.000 mm]. Hierdoor ontstaat een logische beëindiging van het bebouwingsprofiel en wordt de relatie met de oorspronkelijke erfstructuur versterkt.

Open Ruimtes



De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit een combinatie van groen, verharding en halfverharding. In de bestaande situatie bedraagt het groenoppervlak circa 8.480 m^2. Er is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. De functionele inrichting ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering en het huidige [redacted] resulteert in circa 3.560 m^2 aan gesloten verharding en circa 3.008 m^2 aan halfverharding. Gezamenlijk beslaat de verharde en halfverharde oppervlakte circa 6.568 m^2, waarmee ongeveer 43,6% van het totale ingerichte oppervlak bestaat uit verharding of halfverharding. De huidige inrichting heeft daarmee een relatief functioneel karakter, waarbij de relatie tussen het erf, de bebouwing en het omliggende landschap beperkt wordt versterkt.

groen	water	verhard	halfverhard
8.480 m^2	0 m^2	3.560 m^2	3.008 m^2
56,4 %		**43,6 %**	

Groenstructuur

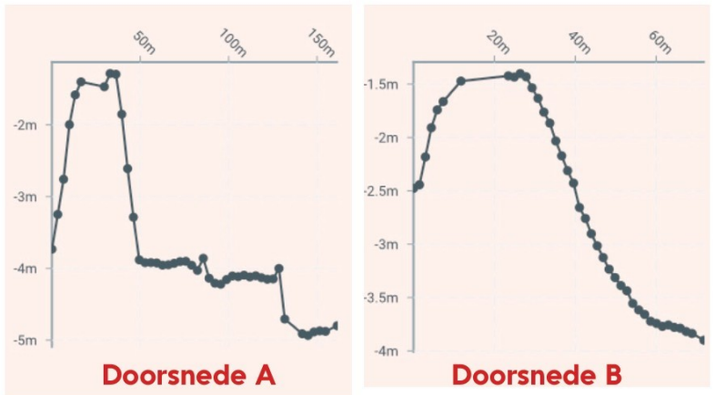


In de huidige situatie is ter plaatse van zowel het perceel van de [redacted] als de bestaande [redacted] sprake van een verrommeling van het voorerf. Met name de ligging van parkeerplaatsen en functionele verhardingen direct aan de dijk zorgen ervoor dat de overgang tussen het historische lint en de bedrijfspercelen minder herkenbaar is. Hierdoor wordt het karakteristieke profiel van de [redacted] aangetast en neemt de ruimtelijke kwaliteit van het dijklint af.

Daarnaast is het bestaande doorzicht vanaf de [redacted] over het [redacted] naar het achterliggende landschap beperkt. De aanwezige open ruimte tussen de bebouwing en verharding is smal, waardoor de relatie tussen het historische lint en het omliggende polderlandschap slechts beperkt groen en goed beleefbaar is.

Hoogtekaart

Wanneer de kwaliteit van het huidige dijkprofiel wordt geanalyseerd aan de hand van de hoogtekaart, wordt zichtbaar dat het dijklichaam niet overal even herkenbaar aanwezig is. Ter plaatse van profiel A is de verhoging in het landschap duidelijk afleesbaar en heeft het dijklint een sterke ruimtelijke herkenbaarheid. In profiel B is deze overgang minder uitgesproken, waardoor het dijklichaam minder sterk wordt ervaren.

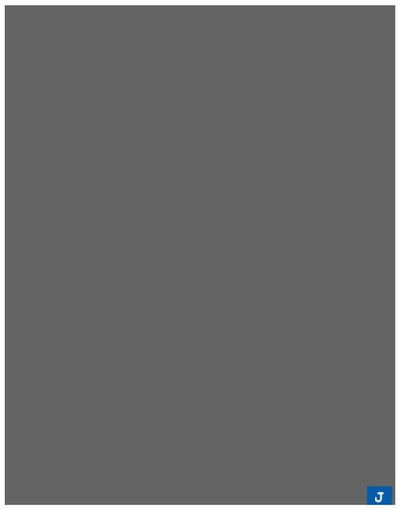


Afbeelding 10 | Doorsnede hoogtes dijklichaam [bron: AHN]

Waterstructuur



De [redacted] wordt gekenmerkt door een historische waterstructuur die nauw samenhangt met de ontginning van het omliggende polderlandschap. Aan de noordoostzijde van het dijklichaam ligt een bredere watergang, terwijl aan de zuidwestzijde van het plangebied het historische slotenpatroon herkenbaar is in de vorm van een watergang langs de percelen. De huidige [redacted] vormt hierin een afwijking, doordat de bebouwing en inrichting van het perceel de oorspronkelijke slotenstructuur deels doorsnijden. Daarnaast sluit het waterrijke achtergebied aan op deze historische structuur, maar wijkt het door de bredere waterpartijen en natuurlijke ontwikkeling af van de oorspronkelijke rechte verkavelingslijnen. Hierdoor is de waterstructuur een blijvend ontwikkelende structuur.



Boominventarisatie



Een belangrijk onderdeel van de historische erfstructuur langs de [redacted] is de groene inpassing van bebouwing in het landschap. Gebiedseigen beplanting zorgt voor een zachte overgang tussen erf en landschap en draagt bij aan de herkenbaarheid van het historische lint.

In de huidige situatie is deze groenstructuur beperkt aanwezig. Op het [redacted] zijn enkele kenmerkende elementen aanwezig, zoals de beeldbepalende erfbomen, entreebomen en groene boomreeks aan de achterzijde. Op het perceel van de huidige [redacted] is slechts één erfboom aanwezig.

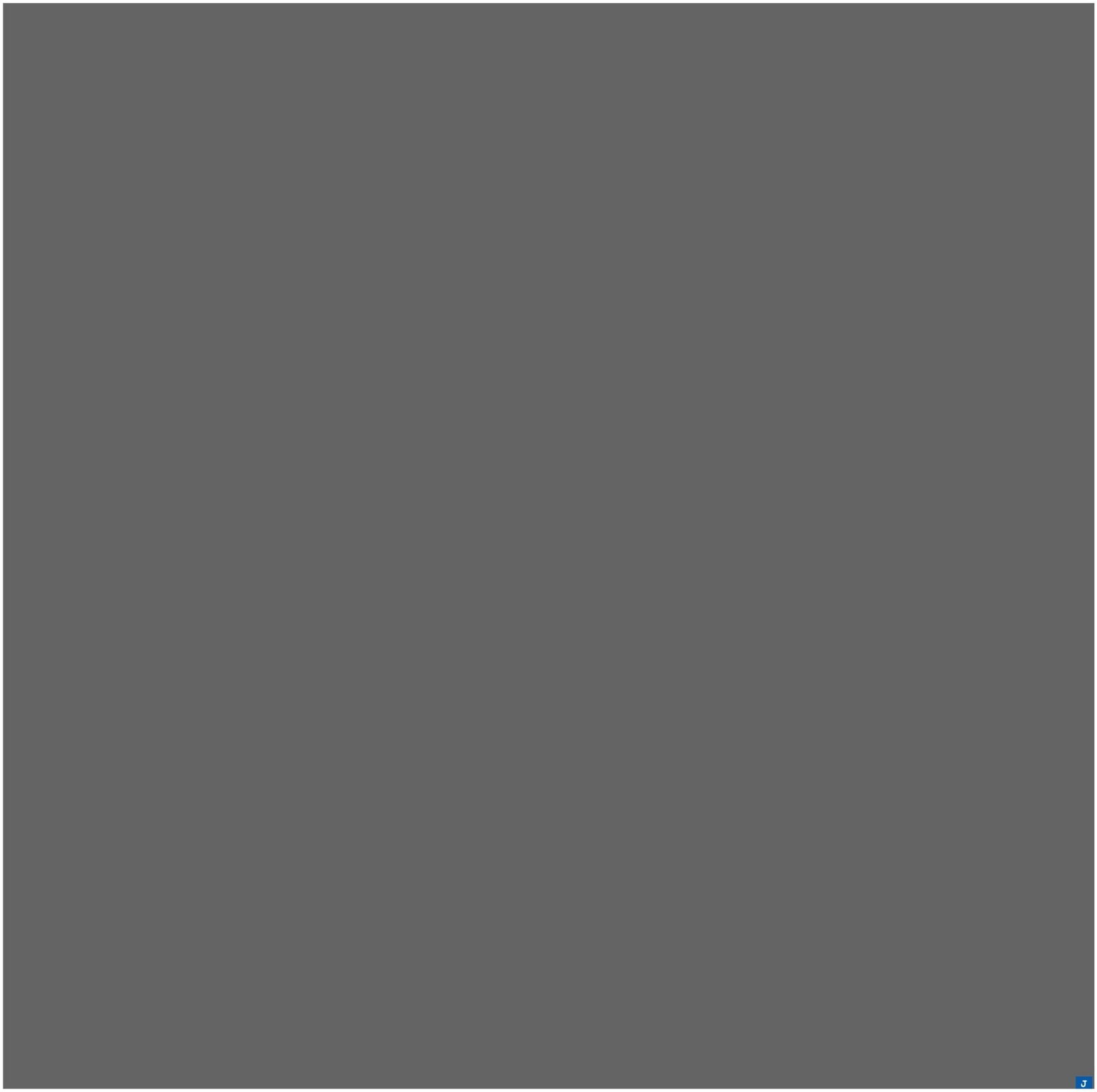
De huidige beplantingsstructuur sluit daarmee onvoldoende aan bij de karakteristieke groene erfopbouw van de [redacted] Het versterken van de groenstructuur vormt daarom een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige inrichting.

Zichtlijnen

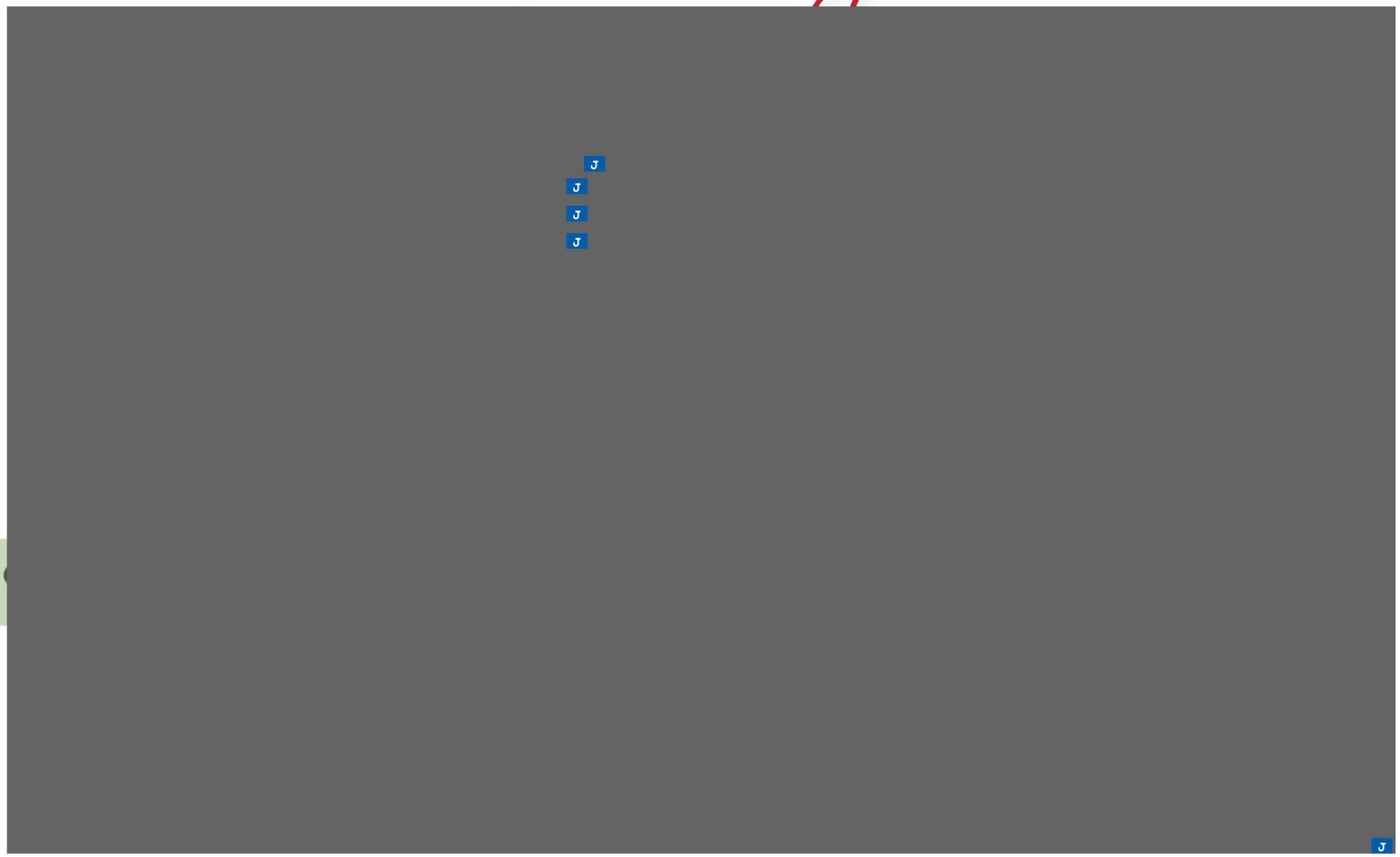


Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie is de relatie tussen zicht, doorzicht en uitzicht voor omwonenden en weggebruikers. Deze analyse brengt de huidige zichtlijnen vanaf verschillende posities in de omgeving en vanaf de aangrenzende woningen in beeld. De vier meest relevante zichtlijnen zijn gevisualiseerd in de analyse. De overige drie zichtlijnen zijn eveneens meegenomen in de ruimtelijke afweging en hebben bijgedragen aan de verdere planvorming.

Uit de analyse blijkt dat de bestaande zichtlijnen op meerdere plaatsen worden beperkt door overgroeide beplanting, bebouwing en de huidige erfinrichting. Hierdoor zijn het achterliggende landschap, de historische bebouwing en de oorspronkelijke erfstructuren vanaf verschillende standpunten slechts beperkt beleefbaar.



Autowegen



De ontsluiting van het plangebied vindt in de huidige situatie hoofdzakelijk plaats via de [redacted] Zowel de [redacted] als de huidige [redacted] maken gebruik van deze historische dijkweg voor personen- en vrachtverkeer, waardoor het dijklichaam relatief zwaar wordt belast.

De achterontsluiting van de [redacted] wordt uitsluitend incidenteel gebruikt, onder andere als uitrit voor de mestvrachtwagen.



Zware verkeersstromen



Lichte verkeersstromen

Op basis van de CROW-kencijfers bedraagt de verkeersgeneratie van de bestaande situatie circa 426 tot 483 mvt/etmaal. De berekening hiervan is in onderstaande tabel weergegeven.

Fiets- en Wandelroute



De [redacted] maakt onderdeel uit van een recreatief netwerk van fiets- en wandelroutes binnen het poldergebied van Zoetermeer. De ontwikkeling van het achterliggende landschap [zuidwestelijk] heeft geleid tot een aantrekkelijk recreatiegebied dat intensief wordt gebruikt door wandelaars en fietsers.

In de huidige situatie vormt de verkeersbelasting op de [redacted], met name door het aanwezige vrachtverkeer, een beperking voor de recreatieve beleving en het gebruik van het historische dijklint. Hierdoor staat de recreatieve functie van de [redacted] onder druk.

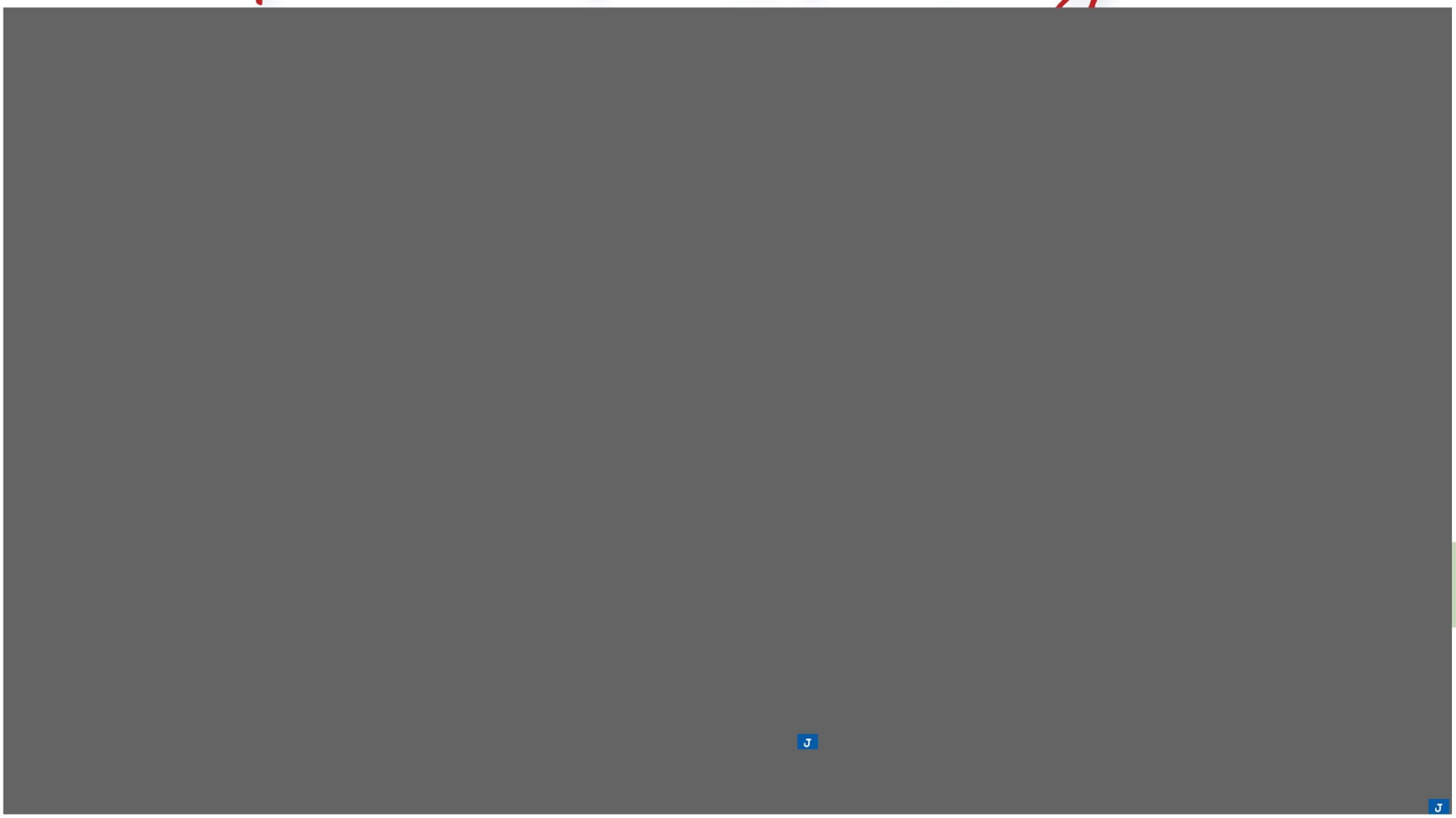
Parkeeranalyse



De parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie grotendeels gesitueerd aan de voorzijde van het plangebied, direct langs de [redacted] en binnen het voorerf van de historische erven. Hierdoor zijn de parkeer- en stallingsvoorzieningen nadrukkelijk zichtbaar vanaf het historische dijklint.

In totaal zijn binnen het plangebied 58 autoparkeerplaatsen en 8 trailerparkeerplaatsen aanwezig, passend bij het huidige gebruik van de [redacted] en de huidige [redacted]

Perceelontsluiting



De huidige perceelontsluiting is volledig georiënteerd op de [redacted]. De combinatie van de in- en uitrit, parkeervoorzieningen en stallingsruimte voor onder andere trailers leidt tot een versnipperde inrichting van het voorerf en een rommelig straatbeeld langs het historische dijklint.

De in- en uitrit bevindt zich bovendien nabij het kruispunt met de [redacted], waardoor de verkeersbewegingen zich concentreren aan de voorzijde van het perceel. De aanwezige achterontsluiting op het huidige [redacted] wordt uitsluitend incidenteel gebruikt, onder meer voor het uitrijden van de mestvrachtwagen, en vervult geen rol in de reguliere verkeersafwikkeling.

Erfstructuur



Vanuit het beeldkwaliteitsplan is de volgende omschrijving van het boerenerf gegeven:

Het boerenerf van Zoetermeer vormt een samenhangend geheel dat via **één toegangsweg** verbonden is met het oude lint. Rond een **centraal erf** liggen de gebouwen gegroepeerd, waarbij **één hoofdgebouw** zich onderscheidt als pronkstuk door zijn positie en landelijke uitstraling, gericht op het lint. **Parkeren wordt zorgvuldig uit het zicht opgelost**, bijvoorbeeld in schuren of op informele plekken op het erf, zodat het open en groene karakter behouden blijft.

Het erf draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit door een **gebiedseigen inrichting** met bomen, tuinen en boomgaarden, waarbij voldoende ruimte tussen en naast de bebouwing zorgt voor **doorzichten over het erf** en het omliggende landschap. Aan beide zijden blijft het erf **ingebed in een open, groen decor**, waardoor het naadloos aansluit op het buitengebied.





De huidige erfstructuur van de huidige [redacted] sluit slechts gedeeltelijk aan bij de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan voor de historische linten. De oorspronkelijke erfopbouw met de hoofdwoning, centrale toegangsas en historische schuur is nog herkenbaar aanwezig, maar wordt verstoord door latere toevoegingen van eigentijdse bebouwing naast de historische schuur.

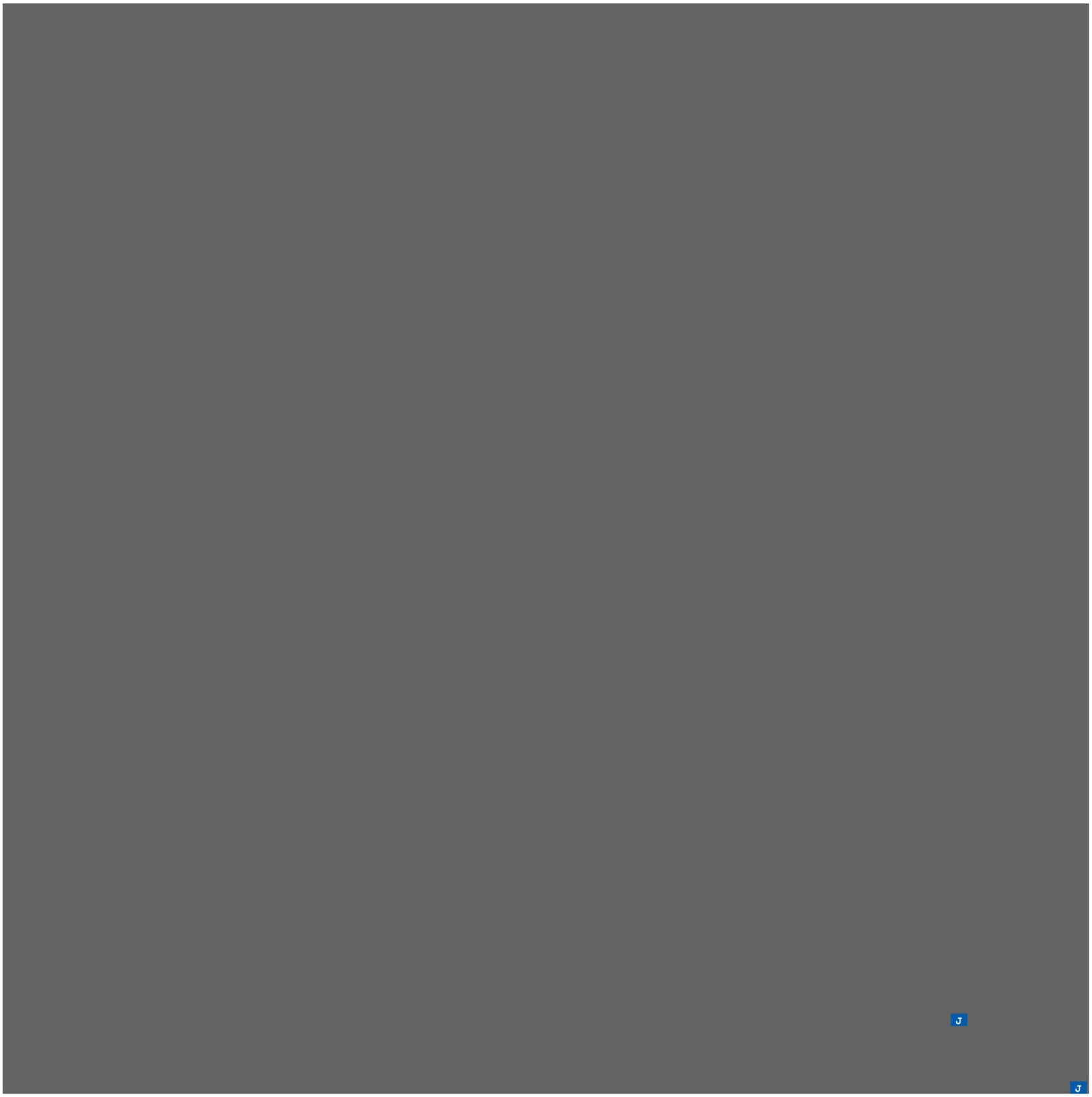
Daarnaast is de landschappelijke inpassing van het erf beperkt. De perceelranden hebben weinig groene begeleiding en parkeer- en stallingsvoorzieningen zijn zichtbaar aanwezig in het voorerf. Hierdoor staat de samenhang tussen het historische erf en het omliggende landschap onder druk.



Beelden

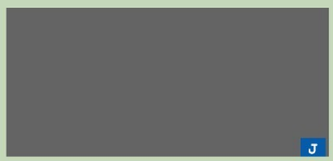
Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige ruimtelijke situatie van het plangebied en de directe omgeving. De beelden laten de bestaande bebouwing, erfstructuur, ontsluiting, parkeerinrichting en de relatie met het historische lint van de [redacted] zien.

De foto's illustreren de huidige situatie waarin de bedrijfsactiviteiten, verkeersbewegingen en parkeervoorzieningen nadrukkelijk aanwezig zijn aan de zijde van het historische dijklint. Daarnaast geven de beelden inzicht in de huidige landschappelijke inpassing en de mate waarin de bestaande erven aansluiten op de karakteristieke structuur van het [redacted]





3.1 HUIDIG OMGEVINGSPLAN 40
3.2 VIGERENDE REGELGEVING 42
3.3 BEOOGD NIEUW OMGEVINGSPLAN 46
3.4 BEOOGDE NIEUWE REGELGEVING 47
3.5 VERGELIJKING BESTEMMINGEN 48



3 PLANOLOGISCHE ANALYSE.

Belangrijk om te weten is wat het omgevingsplan zegt over de ontwikkel-locatie. Wij constateren dat de plannen niet passend zijn binnen de vigerende regelgeving. In dit onderdeel wordt inzicht gegeven in deze redenering.



Zoetermeer 2017

Omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer. Onder de Omgevingswet vormt het omgevingsplan het juridisch toetsingskader voor de fysieke leefomgeving. Voor de locatie zijn de regels afkomstig uit het huidige bestemmingsplan [redacted], welke onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Binnen het plangebied zijn verschillende planologische regimes van toepassing. Het perceel van de bestaande [redacted] heeft een bedrijfsgerichte functie, passend bij het huidige gebruik. Het aangrenzende perceel van de huidige [redacted] heeft een sportfunctie met de specifieke aanduiding voor een [redacted] en bijbehorende bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast zijn delen van het plangebied aangeduid met de bestemming 'Groen', gericht op het behoud van groenvoorzieningen, water, langzaam verkeersroutes en extensieve recreatieve functies. Binnen deze bestemming zijn slechts beperkte bouwwerken toegestaan.

Binnen de bestemming 'Sport – [redacted] zijn regels opgenomen ten aanzien van de situering, omvang en hoogte van bebouwing. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangewezen bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij max. oppervlaktes, bebouwingspercentages en bouwhoogtes zijn vastgelegd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het samenvoegen van de bestaande bedrijfslocatie van de [redacted] met het aangrenzende huidige [redacted], waarbij de bedrijfsfunctie wordt uitgebreid. Het gebruik van het huidige [redacted] en de delen met een groenbestemming ten behoeve van de [redacted] past niet binnen de huidige planologische mogelijkheden.

Hierdoor ontstaat een strijdigheid met het geldende omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruikgemaakt van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA]. Hierbij wordt beoordeeld of de gewenste ontwikkeling, ondanks de afwijking van het omgevingsplan, leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij deze beoordeling wordt niet alleen gekeken naar de gewenste functie, maar ook naar de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling. Hierbij zijn onder andere de ruimtelijke kwaliteit van het historische [redacted], de landschappelijke inpassing, de relatie met omliggende functies en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving van belang.

De relevante regels uit het geldende omgevingsplan zijn op de volgende pagina samengevat.



groen

tuin

verkeer

wonen

water

waterstaat - waterkering-1

specifieke vorm

waarde - beschermd gezicht

bouwvlak

bedrijf -

waarde - archeologie

Sport – [redacted]

Regelgeving

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - [redacted], zijn een of meerdere overdekte [redacted] toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1250 m^2;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage [%]' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer
d. bedragen dan maximaal 750 m^3;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte [m]' mag de goothoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte [m]' mag de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Binnen het bouwvlak:
    1. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
    3. de bouwhoogte van kunstwerken, lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
    4. de bouwhoogte van hooibergen mag maximaal 7 m bedragen;
    5. de bouwhoogte van voedersilo's mag maximaal 4,5 m bedragen;
    6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

b. Buiten het bouwvlak:
    1. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van een afscheiding rond een [redacted] mag maximaal 1,6 m bedragen;
    de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 1,5 m bedragen, met
    4. dien verstande dat geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2 lid a onder 4 en 5, inzake de bouwhoogte van hooibergen tot maximaal 15 m en van voedersilo's tot maximaal 25 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. cultuurhistorische of landschappelijke waarden;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Groen

Regelgeving

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

groenvoorzieningen;
hobbymatig agrarisch gebruik;
in- en uitritten;
langzaam verkeersroutes;
extensieve recreatie;
water;
ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens de doeleinden van 'Verkeer - Railverkeer', zoals omschreven in artikel 24.1 van dit plan;
ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens parkeerplaatsen;
ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' tevens de doeleinden van 'Sport', zoals omschreven in artikel 20.1 van dit plan;

met daaraan ondergeschikt:

beweiding;
geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
kunstwerken;
nutsvoorzieningen;
objecten van beeldende kunst;
speelvoorzieningen;
vlaggenmasten en lichtmasten,
met de daarbij behorende bouwwerken.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
de bouwhoogte van geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 5 m bedragen;
de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen.

Bedrijf -

Nieuw omgevingsplan



groen

tuin

verkeer

wonen

water

waterstaat - waterkering-1

specifieke vorm

waarde - beschermd gezicht

bouwvlak

bedrijf -

waarde - archeologie

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage [45%]' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte [10 m]' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte [5 m]' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.
e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan maximaal 750 m^3;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf - en terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Planologische vergelijking

Om inzicht te geven in de ruimtelijke gevolgen van de voorgenomen functiewijziging is een vergelijking gemaakt tussen de huidige bestemming 'Sport – [redacted] en de beoogde bestemming 'Bedrijf'. Hierbij is gekeken naar de belangrijkste bouw- en gebruiksmogelijkheden die binnen beide bestemmingen gelden.

De vergelijking, op de pagina hiernaast, maakt inzichtelijk in hoeverre de nieuwe bedrijfsbestemming leidt tot gewijzigde bouwmogelijkheden en welke onderdelen overeenkomen met de huidige planologische situatie. Hiermee wordt beoordeeld of de ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke intensivering of dat sprake is van een passende herstructurering van een bestaand erf.

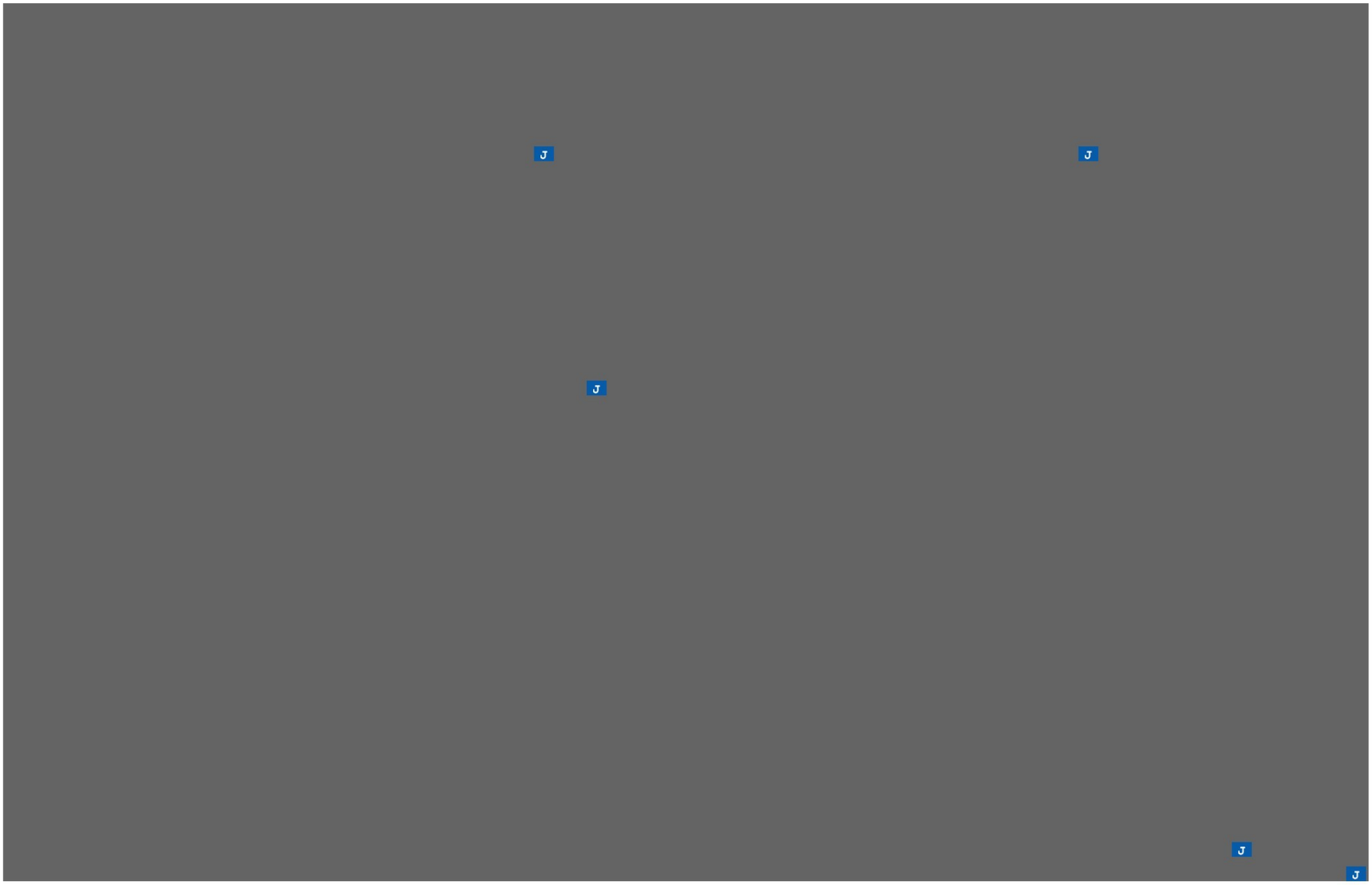
Conclusie

Uit de vergelijking tussen de bestemmingen 'Sport – [redacted] en 'Bedrijf' blijkt dat de ruimtelijke bouwmogelijkheden grotendeels aansluiten bij elkaar. Voor beide bestemmingen geldt dat bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd en dat regels zijn opgenomen voor maximale bouwhoogtes, goothoogtes, bebouwingsmogelijkheden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De belangrijkste verschillen hangen samen met het functionele gebruik van de bestemming. De bestemming 'Sport – [redacted] bevat specifieke mogelijkheden voor [redacted] voorzieningen, zoals overdekte [redacted], hooibergen en voedersilo's. De bestemming 'Bedrijf' sluit daarentegen aan op de bedrijfsvoering van de [redacted] en stelt beperkingen aan de bebouwingsmogelijkheden door onder andere het vastgelegde bebouwingspercentage van 45% en de maximale bouwhoogte van 10 meter.

De functiewijziging leidt daarmee niet tot een ruimtelijke intensivering door grotere bouwmogelijkheden. De toekomstige bedrijfsbestemming biedt op onderdelen zelfs meer beperkingen dan de huidige bestemming, terwijl de specifieke [redacted] komen te vervallen.

onderdeel	[redacted]	Bedrijf	Vergelijking
Bouwvlak	Gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen bouwvlak	Gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen bouwvlak	**Overeenkomstig**
Bebouwings percentage	Maximaal volgens aanduiding; indien geen aanduiding 100% van bouwvlak	Maximaal 45% [volgens aanduiding]; indien geen aanduiding 100% van bouwvlak	**Verschil: bedrijfsbestemming stelt een beperkter bebouwingspercentage**
Bouwhoogte gebouwen	Maximum bouwhoogte 10 m	Maximum bouwhoogte 10 m	**Vergelijkbaar, maar bedrijf heeft concreet maximum van 10 m**
Goothoogte gebouwen	Maximum bouwhoogte 5 m	Maximum goothoogte 5 m	**Vergelijkbaar, maar bedrijf heeft concreet maximum van 5 m**
Bedrijfswoning	Maximaal 750 m^3 inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maximaal 750 m^3 inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	**Overeenkomstig**
Erfafscheidingen voorgevelrooilijn	Maximaal 1 m	Maximaal 1 m	**Overeenkomstig**
Erfafscheidingen achter voorgevelrooilijn	Maximaal 2 m	Maximaal 2 m	**Overeenkomstig**
Vlaggenmasten	Maximaal 6 m	Maximaal 10 m	**Verschil: bedrijf biedt ruimere mogelijkheden**
Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	Maximaal 3 m binnen bouwvlak / 1,5 m buiten bouwvlak	Maximaal 3 m	**Grotendeels overeenkomstig**
Specifieke voorzieningen	Overdekte [redacted] max. 1.250 m^2, hooibergen, voedersilo's	Geen specifieke voorzieningen	**Verschil door functie**
Afwijkings mogelijkheden	Hooibergen tot 15 m, voedersilo's tot 25 m mits geen aantasting waarden	Erf- en terreinafscheidingen tot 3 m mits geen aantasting waarden	**Verschillende afwijkingsmogelijkheden**



groen

tuin

verkeer

wonen

water

waterstaat - waterkering-1

specifieke vorm

waarde - beschermd gezicht

bouwvlak

bedrijf -

waarde - archeologie



groen

tuin

verkeer

wonen

water

waterstaat - waterkering-1

specifieke vorm

waarde - beschermd gezicht

bouwvlak

bedrijf -

waarde - archeologie

4.1 LANDSCHAP 54
4.2 BEBOUWING 56
4.3 GROENE INPASSING 58
4.4 VERKEER 59
4.5 ARCHITECTUUR 60

4 KANSENANALYSE.

Dit onderdeel beschrijft de ruimtelijke kansen die worden gezien om de huidige situatie van [redacted] te verbeteren. Hierbij wordt ingegaan op de mogelijkheden om de erfstructuur, landschappelijke inpassing, verkeerssituatie en relatie met het historische lint te versterken.



Dijklichaam



De ontwikkeling biedt de kans om de ruimtelijke kwaliteit van het historische dijklichaam van de [redacted] te versterken. In de huidige situatie wordt het profiel van de dijk mede bepaald door de aanwezige parkeervoorzieningen en bedrijfsfuncties direct langs het lint. Hierdoor is de relatie tussen het historische erf, het dijklichaam en het omliggende landschap beperkt herkenbaar.

Door de parkeer- en stallingsvoorzieningen uit het voorerf te verplaatsen en beter landschappelijk in te passen, ontstaat ruimte om het dijkprofiel opnieuw vorm te geven. Hierdoor kan de groene structuur langs de [redacted] worden versterkt en wordt het historische karakter van het lint beter beleefbaar. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een kwalitatieve verbetering van de overgang tussen erf, dijk en landschap.

Zichtlijnen



De ontwikkeling biedt de kans om de bestaande zichtlijnen vanaf de [redacted] richting het achterliggende landschap te versterken. In de huidige situatie wordt het doorzicht over het groen bestemde perceel beperkt door de aanwezigheid van [redacted], opslag van hooibalen en diverse kleinschalige bouwwerken. Hierdoor ontstaat een verrommeld beeld en komt de landschappelijke kwaliteit van het gebied onvoldoende tot zijn recht.

Door de inrichting van het perceel te verbeteren en de open ruimte landschappelijk in te passen, ontstaat ruimte voor een beter beleefbaar doorzicht naar het achterliggende landschap. Hiermee wordt de relatie tussen het historische lint, het erf en het omliggende poldergebied versterkt.

Inpassing Erf



De huidige erfstructuur sluit onvoldoende aan bij de historische erfopbouw en de uitgangspunten van het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan. De ontwikkeling biedt daarmee de kans om de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de relatie met het historische [redacted] te versterken.

De verbetering van de erfstructuur richt zich op drie hoofdpunten. Ten eerste wordt ingezet op een betere inpassing van de bebouwing, waarbij nieuwe schuurvolumes zorgvuldig worden gepositioneerd en de historische erfstructuur wordt versterkt in plaats van verder te verrommelen. Ten tweede wordt het voorerf verbeterd door parkeer- en bedrijfsfuncties terug te dringen en ruimte te creëren voor een groene inrichting die aansluit bij de historische uitgangspunten van het lint. Ten derde wordt de overgang tussen erf en landschap versterkt door toepassing van gebiedseigen beplanting en landschaps elementen, zoals windsingels.

Massa



Het erf heeft behoefte aan een verbetering van de bebouwingsstructuur. De huidige situatie wordt gekenmerkt door een opeenstapeling van latere toevoegingen en aaneengebouwde volumes, waardoor de historische bebouwing minder herkenbaar en beleefbaar is binnen het totale erfensemble.

De ontwikkeling biedt de kans om de focus opnieuw te leggen op de historische bebouwing als drager van het erf. Door de nieuwe bebouwing zorgvuldig te positioneren en de bestaande historische elementen meer ruimte te geven, ontstaat een samenhangender erfbeeld. De nieuwe schuurvolumes dienen daarbij niet als losse toevoeging, maar als versterking van de oorspronkelijke erfstructuur en de cultuurhistorische waarden van het perceel.

Boomstructuur



De huidige groenstructuur sluit onvoldoende aan bij de gewenste landschappelijke inpassing van het erf. Door het toepassen van gebiedseigen beplanting en zorgvuldig geplaatste windsingels ontstaat de kans om de erven beter in te passen in het omliggende landschap en de bedrijfsbebouwing op een passende wijze aan het zicht te onttrekken.



Verkeer



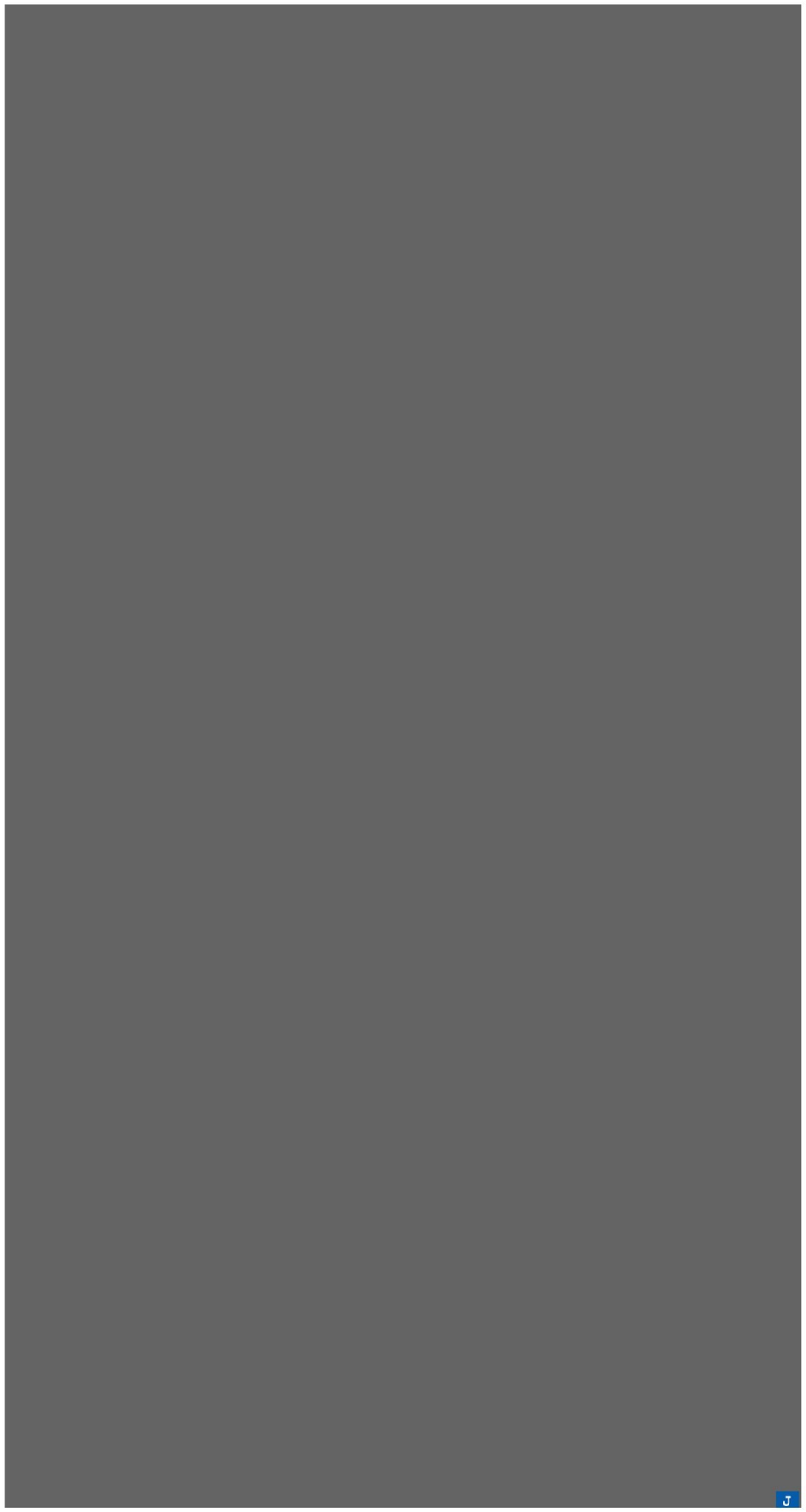
De huidige verkeerssituatie op de [redacted] wordt belast door vrachtverkeer van de [redacted] en verkeer met trailers van de huidige [redacted] Door optimaal gebruik te maken van de bestaande achterontsluiting ontstaat de kans om de verkeersdruk op het historische dijklint te verminderen. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de [redacted] verder te ontwikkelen als een rustig en recreatief aantrekkelijk lint, waarbij de verkeersfunctie beter in balans wordt gebracht met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Hierdoor verbetert de verkeersveiligheid voor fietsers en wandelaars en ontstaat ruimte om de [redacted] sterker als recreatieve verbinding te benutten, waarbij de auto meer te gast kan zijn.

Architectuur

De ontwikkeling biedt de kans om de nieuwe schuurvolumes zorgvuldig in te passen binnen de karakteristiek van het historische lint. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving, waarbij traditionele schuurvolumes als uitgangspunt dienen.

De schuurvolumes aan de Zegwaartseweg 61 vormen hierbij een passende referentie voor de massa en verschijningsvorm. Kenmerkend is de heldere hoofdvorm met een traditionele schuurtypologie, die aansluit bij de historische agrarische bebouwing in het gebied. Ook langs de [redacted] komen meerdere schuurvolumes met een wolfseind voor, waardoor deze vormtaal passend aansluit bij de bestaande ruimtelijke identiteit van het lint.





5.1 ONTWERPUITGANGSPUNTEN 64
5.2 CONCEPTTEKENINGEN 66

5 ONTWERPVISIE.

In dit onderdeel komen de voorgaande hoofdstukken en analyses samen in de gevormde visie voor de ontwikkeling van het huidige [redacted] Deze uitgangspunten fungeren als basis voor het ontwerp.



samengevoegde ontwerpvisie

Uitgangspunten

De voorgenomen ontwikkeling vormt niet alleen een functionele uitbreiding van de bestaande [redacted], maar biedt tevens de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het historische [redacted] te versterken. Uit de analyse van de bestaande situatie, het geldende beleid en de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden blijkt dat de ontwikkeling zorgvuldig moet worden ingepast binnen de bestaande karakteristiek van het gebied.

De historische erfstructuur, de relatie tussen bebouwing en landschap, de open doorzichten richting het achterliggende poldergebied en het groene karakter van de [redacted] vormen hierbij de belangrijkste ruimtelijke dragers. De ontwikkeling wordt daarom niet benaderd als een zelfstandige toevoeging, maar als een kans om de bestaande kwaliteiten van het erf en het lint te herstellen en te versterken.

De hier naast weergegeven ontwerpuitgangspunten vormen het ruimtelijke kader voor de verdere uitwerking van het plan. Hierbij wordt ingezet op het behouden en versterken van de karakteristieke eigenschappen van de [redacted] buiten, zoals de historische boerenerfstructuur, de groene landschappelijke inpassing en de relatie tussen het erf en het omliggende landschap. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering, waarbij de nieuwe functie zorgvuldig wordt ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

De ontwerpuitgangspunten geven richting aan de positionering van de bebouwing, de inrichting van het erf, de landschappelijke inpassing en de verkeersstructuur. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en aansluit bij de identiteit van het historische lint.

a

respecteren
erf-parcellering



De parcellering van de boerenerven is beeldbepalend en dient versterkt te worden als leidend criterium, waarmee respect voor de historische context van de omgeving wordt gewaarborgd.

b

behouden
doorzichtlijnen



De doorzichtlijnen richting het achterliggende landschap zijn waardevol voor het karakter van de [redacted] en dienen in toekomstige plannen behouden/ versterkt te worden.

c

versterken
groene karakter



Het groene karakter is aan de westzijde van de [redacted] goed ingepast. Dit biedt aan het oosten van de [redacted] buiten kansen om de algehele belevingskwaliteit te versterken.

d

stimuleren
auto-luwe zone



De [redacted] kan worden versterkt zodra de oostzijde niet langer door de [redacted] wordt gebruikt. Hierdoor wordt de weg autoluwer en verbetert de beleving.

e

waarderen
historisch boerenerf



Om de historische waarden van de weg in beeld en functie te versterken, is het belangrijk het boerenerf als inspiratie te gebruiken. Zo blijft de typologie herkenbaar.

f

integreren
windsingels



Het versterken en aanvullen van windsingels op passende [missende] locaties versterkt zowel de beleving van de [redacted] als de kwaliteit van de erven.

g

herstellen
erfstructuur



De ontbrekende erfstructuur aan de oostzijde van de [redacted] dient te worden versterkt om de samenhang en kwaliteit van de weg te verbeteren, gezien dit de start van de [redacted] is.

h

volgen
van groen en zicht



De omgeving biedt basiswaarden voor het versterken van de structuur en kwaliteit van de [redacted] Deze waarden zijn belangrijk en dienen te worden gevolgd en verder te worden versterkt.

i

waarborgen
open karakter



Het open karakter van de [redacted] is niet alleen van belang voor de open gebiedsstructuur, maar ook voor de inrichting van de individuele erven en de bebouwing.

j

aanpassen
van de functie



De opgave is gestart vanuit de vraag naar een functiewijziging van de [redacted] naar een paotentiele uitbreiding van de [redacted] Hiervoor is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing nodig.

Toolbox

Deze toolboxkaart geeft een overzicht van waar de voorgenoemde ontwerpuitgangspunten voor de ontwikkeling van [redacted] worden toegepast. De kaart vertaalt de ruimtelijke analyse, de aanwezige gebiedskenmerken en de benoemde kansen naar een visueel startpunt voor het ontwerp, zoals deze ook is voorgelegd in het vooroverleg.

De toolbox vormt daarmee het ruimtelijke kader voor de verdere uitwerking van het plan en richt zich op het versterken van de historische erfstructuur, de landschappelijke inpassing, de groene kwaliteit en de relatie met het historische [redacted] De uitgangspunten dienen als leidraad voor de positionering van bebouwing, inrichting van het erf en de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Hieronder nogmaals kort het overzicht van de ontwerpuitgangspunten die in de toolboxkaart zijn verwerkt.





PLANKAART NIEUWE SITUATIE 70
6.1 STEDENBOUWKUNDIG 72
6.2 LANDSCHAP 77
6.3 VERKEERSSTRUCTUUR OMGEVING 82
6.4 PERCEEL 86
6.5 VERGELIJKING 90

6 NIEUWE SITUATIE.

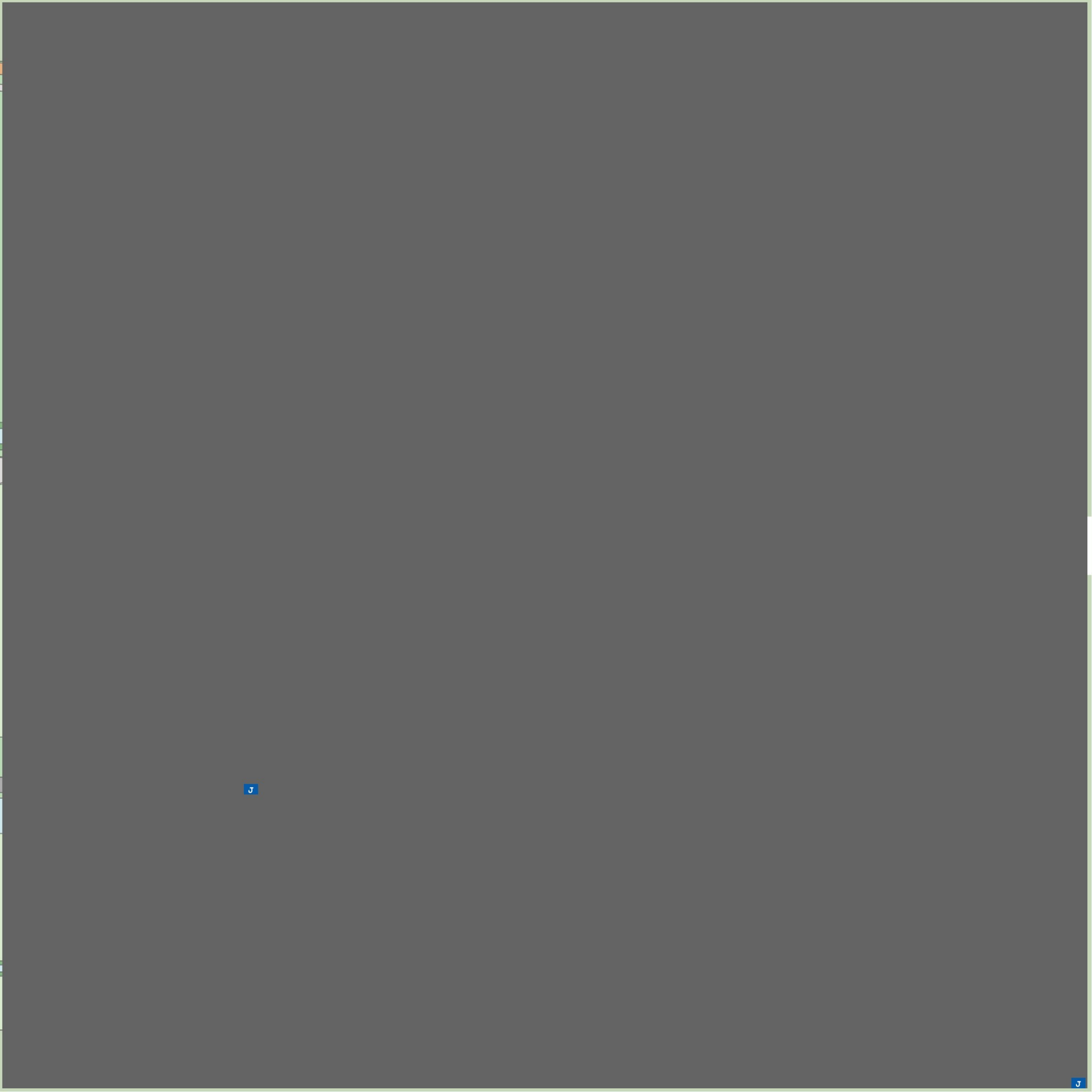
Aan de hand van de uitgangspunten en de kansrijke ontwikkelpunten gaat dit onderdeel in op de voorgestelde nieuwe situatie waarin de huidige [redacted] en het perceel van de [redacted] een gezamenlijk ensemble vormen.



Nieuw

De plankaart van de nieuwe situatie laat zien hoe de ruimtelijke kwaliteit van het begin van de [redacted] wordt versterkt door een samenhangende inrichting van het erf en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De historische erfstructuur vormt hierbij het uitgangspunt.

Door het herstellen van de erfopbouw, het versterken van de groenstructuur en de relatie met het achterliggende polderlandschap ontstaat een samenhangend erf dat beter aansluit op de karakteristieke agrarische erven langs de [redacted] en de identiteit van het historische lint versterkt.



Rooilijnen



De nieuwe rooilijnen zijn zorgvuldig afgestemd op de historische erfstructuur en respecteren de positie van de bestaande bebouwing. Het nieuwe schuurvolume wordt op circa 12 meter achter de voorgevelrooilijn van de historische schuur geplaatst, waardoor ruimte ontstaat om het voorerf kwalitatief en groen in te richten.

Door deze opzet blijft de hiërarchie van het erf behouden. De historische woning vormt het meest beeldbepalende element langs de [redacted], gevolgd door de historische schuur. De nieuwe bebouwing voegt zich als ondergeschikt volume in het erfensemble en versterkt daarmee de historische opbouw van het erf, in plaats van deze te domineren.

Massaopbouw



De nieuwe massaopbouw zorgt voor een heldere en samenhangende erfstructuur. In plaats van een versnipperde opbouw met meerdere aan- en uitbouwen wordt gekozen voor één duidelijk leesbaar schuurvolume, waardoor de historische bebouwing weer als zelfstandig onderdeel van het erf herkenbaar wordt.

Daarnaast neemt de oppervlakte van de eigentijdse bebouwing af van circa 2.740 m^2 in de bestaande situatie naar circa 1.975 m^2 in de nieuwe situatie. Hierdoor ontstaat een rustiger erfbeeld waarin de historische en nieuwe bebouwing qua schaal, uitstraling en compositie beter op elkaar aansluiten.

historische woning

historische bedrijfsgedeelte

historische schuur

eigentijdse bebouwing



Bouw hoogtes

De bouwhoogte van de nieuwe schuurvolumes sluit aan bij de schuurvolumes in de omgeving, met een maximale hoogte van circa 10 meter. Hierdoor ontstaat een samenhangend ensemble van agrarische bebouwing dat past binnen de schaal van het historische lint.

De tussenliggende woningen blijven ondergeschikt aan de schuurvolumes en liggen, overeenkomstig de bestaande situatie, dichter aan de [redacted] Deze opbouw zorgt voor een evenwichtige compositie die aansluit bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.



in samenwerking met



Open Ruimtes



Door het herstellen van het doorzicht in het centrale groene gebied en het concentreren van de bebouwing ontstaat meer ruimte voor een landschappelijke inrichting. De afname van het bebouwd oppervlak maakt het mogelijk om de groenstructuur te versterken en het verharde terrein aanzienlijk te beperken.

Het aandeel verharding neemt af van **43,6%** in de huidige situatie naar **29,2%** in de nieuwe situatie.

Hierdoor krijgt groen een meer dominante rol binnen het erf en ontstaat een evenwichtiger en landschappelijk beter ingepast geheel.

groen	water	verhard	halfverhard
9.900 m^2	1.070 m^2	4.190 m^2	335 m^2
70,8 %		**29,2 %**	

Groenstructuur



Door het parkeren beter in te passen en de voorerven te vergroenen, wordt de ruimtelijke kwaliteit van het historische dijklint aanzienlijk versterkt. De ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het dijkprofiel te verbeteren en biedt de mogelijkheid om deze kwaliteitsimpuls gelijktijdig met de herinrichting van het erf te realiseren.

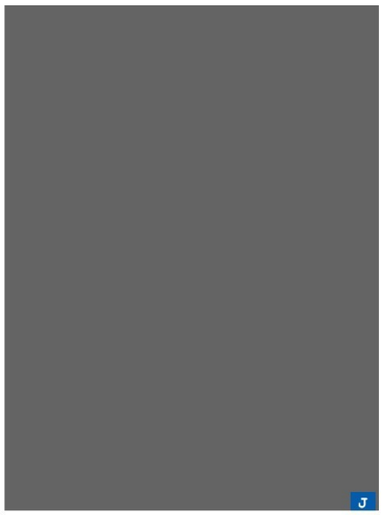
Hierdoor ontstaat een groenere en representatieve entree van de [redacted], passend bij het historische karakter van het lint.

Waterstructuur



In het tussengebied van beide percelen wordt een nieuw waterlichaam voorgesteld als versterking van de landschappelijke structuur. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande waterstructuren in het achterliggende landschap en ontstaat een logische beëindiging van de groene ruimte.

Het waterlichaam biedt daarnaast mogelijkheden voor een zorgvuldige verwerking van het oppervlaktewater van de [redacted], zonder dat dit leidt tot een onevenredige ruimtelijke impact. De ligging en omvang zijn afgestemd op voldoende afstand tot de omliggende bebouwing. De exacte vormgeving en landschappelijke inpassing worden in overleg met de gemeente verder uitgewerkt.



Boom implementatie



In de huidige situatie ontbreekt een samenhangende boom- en beplantingsstructuur die aansluit bij de karakteristiek van het historische [redacted] De ontwikkeling biedt daarom de kans om de erven op een gebiedseigen wijze landschappelijk in te passen.

De belangrijkste ingreep bestaat uit het toevoegen van [A] windsingels die de erven op een historische en landschappelijk passende manier begrenzen. Daarnaast zorgen [B] erfbomen voor een herkenbare indeling van de voorerven, waarbij bestaande bomen worden behouden en aangevuld met nieuwe aanplant. Met aanvullende randbeplanting [C] worden de grotere schuurvolumes zorgvuldig ingepast en verzacht richting de [redacted] Kleinschalige beplanting in het voorerf [D], zoals fruitbomen, versterkt de historische erfopbouw en draagt bij aan een groen en samenhangend erfbeeld.

Zichtlijnen

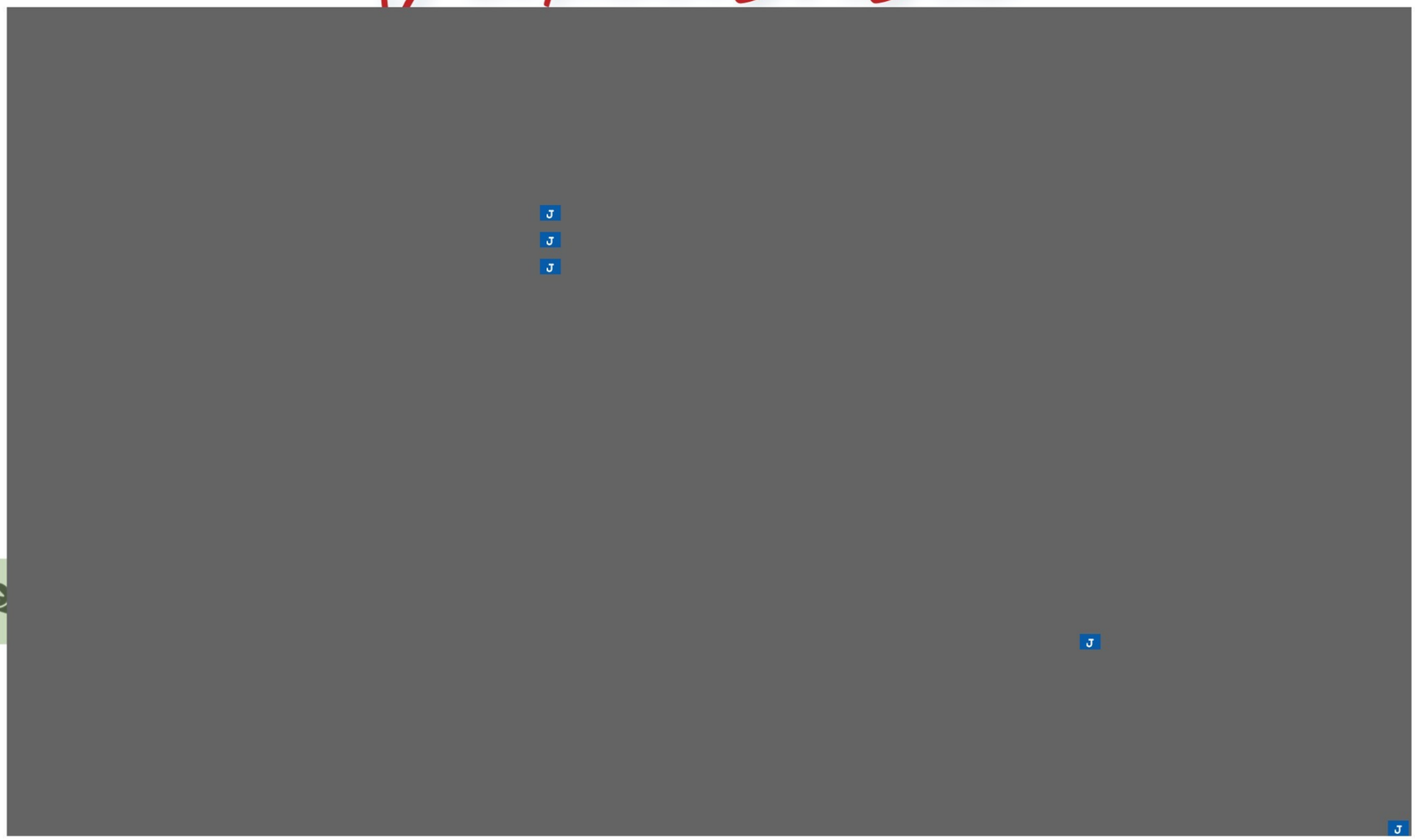


In de nieuwe situatie wordt ingezet op het herstellen en versterken van de bestaande zichtlijnen richting het achterliggende landschap en de historische erfstructuur. De vier belangrijkste zichtlijnen zijn gevisualiseerd in de analyse. De overige zichtlijnen zijn eveneens meegenomen in de ruimtelijke afweging en hebben bijgedragen aan de positionering van de bebouwing, de erfstructuur en de landschappelijke inrichting.

Door de nieuwe positionering van de bebouwing, het versterken van de erfstructuur en de zorgvuldige groeninpassing ontstaat meer samenhang tussen erf, landschap en historisch lint. De historische bebouwing krijgt opnieuw een prominente positie binnen het erfensemble, terwijl de nieuwe schuurvolumes landschappelijk worden ingepast. Hierdoor wordt de beleving van het open polderlandschap vanaf de [redacted] en omliggende woningen versterkt.



Verkeersvisie



In de nieuwe situatie wordt de verkeersstructuur verbeterd door de logistieke bewegingen van de [redacted] zoveel mogelijk aan de achterzijde van het perceel te organiseren. De nieuwe achterontsluiting richting de [redacted] en [redacted] maakt het mogelijk om het zware vrachtverkeer buiten het historische dijklint van de [redacted] af te wikkelen.

De ontsluiting aan de [redacted] blijft behouden voor licht autoverkeer en bezoekers, waardoor deze beter samengaat met het recreatieve gebruik van het lint door fietsers en wandelaars. Uit de CROW-berekening blijkt daarnaast dat de totale verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Waar de bestaande functies leiden tot circa 426–483 mvt/etmaal, resulteert de nieuwe situatie in circa 278–378 mvt/etmaal.

Vrachtverkeer



Binnen het nieuwe plan is zorgvuldig gekeken naar een passende afwikkeling van het vrachtverkeer over beide percelen. Aan de achterzijde van het perceel wordt een tijdelijke parkeerzone voor leveranciers opgenomen, uit het zicht vanaf de [redacted] Hierdoor kunnen leveranciers buiten openingstijden tijdelijk wachten zonder hinder voor de omgeving. De inrichting van het achtererf biedt voldoende ruimte voor manoeuvreren en een veilige afwikkeling van de logistieke bewegingen.

De verbinding tussen beide percelen wordt deels halfverhard uitgevoerd. Hierdoor blijft de mogelijkheid tot passeren en interne ontsluiting behouden, terwijl de groene inrichting en landschappelijke kwaliteit van het tussengebied zo min mogelijk wordt aangetast. Aan de zijde van de bestaande [redacted] blijft ruimte voor klantenverkeer en afhalen, passend bij de bedrijfsvoering en de ligging aan de [redacted]

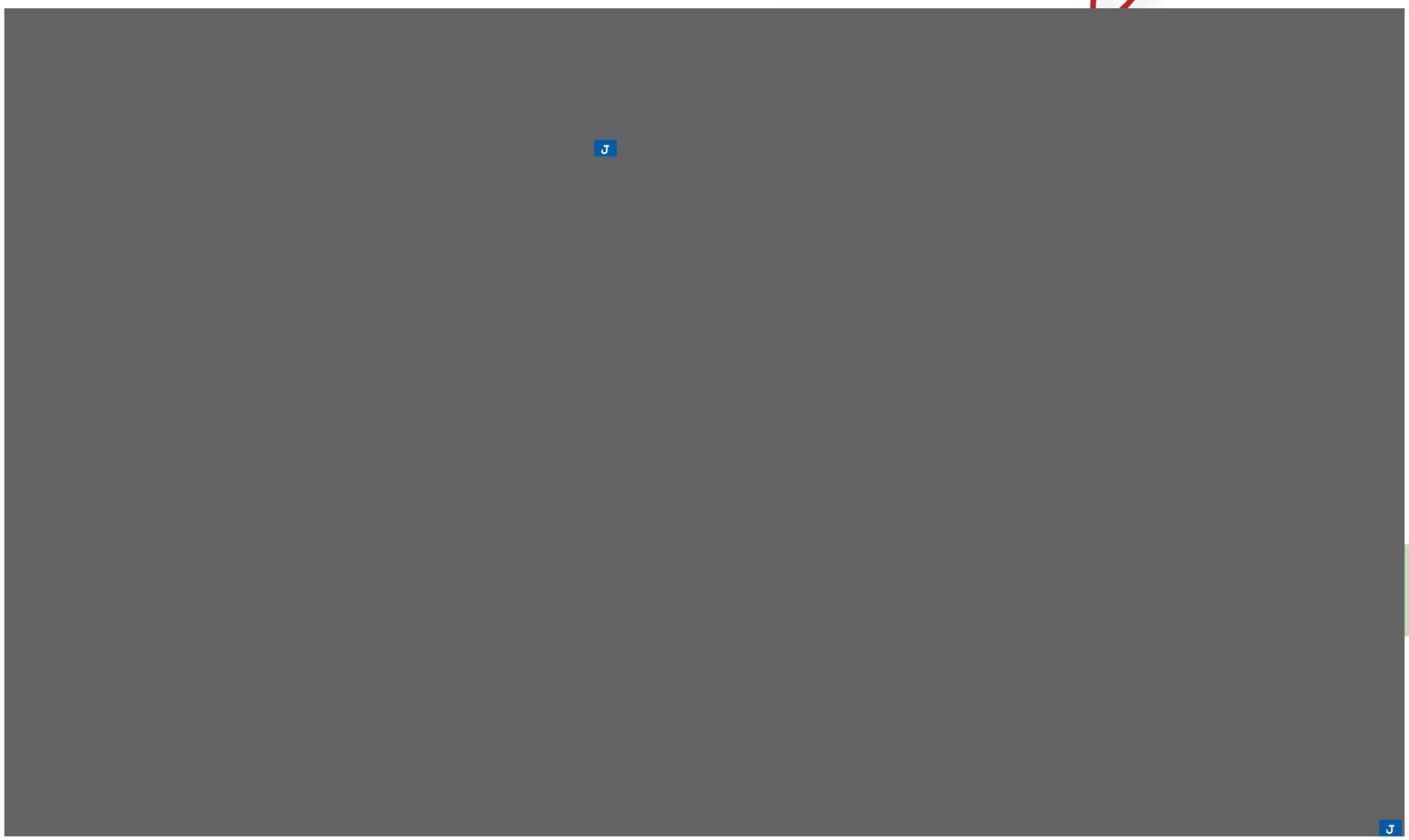
Fiets- en Wandelroutes



Door het zware verkeer te verplaatsen naar de achterzijde van de percelen ontstaat ruimte om het dijklichaam toekomstgericht en recreatiever in te richten. Waar de [redacted] in de huidige situatie wordt onderbroken door de verkeersbelasting, ontstaat de mogelijkheid om het historische lint juist als verbindende recreatieve route te versterken.

Deze mogelijke kwaliteitsverbetering maakt geen onderdeel uit van de voorliggende ontwikkeling, maar vormt wel een positieve ruimtelijke kans die door de gewijzigde verkeersstructuur ontstaat. De verdere uitwerking en inrichting van het dijkprofiel ligt bij de gemeente.

Parkeer inpassing



Met de uitbreiding wordt ook aandacht besteed aan een passende parkeeroplossing binnen de nieuwe erfstructuur. Uitgangspunt hierbij is de gemeentelijke ambitie om parkeren zoveel mogelijk uit het zicht en landschappelijk ingepast te realiseren.

Binnen het plan worden in totaal **71** parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. De verdeling hiervan is weergegeven op de situatietekening. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met een maatvoering van circa 2,5 x 5 meter en worden zorgvuldig ingepast binnen het erf, waarbij de relatie met het historische lint en de groene inrichting centraal staat. Door het toepassen van de vergroende parkeerkoffers uit het profiel van de dijk, blijft het voorerf vrij van een dominante parkeerfunctie en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de [redacted] versterkt.

Erfstructuur

Vanuit het beeldkwaliteitsplan is de volgende omschrijving van het boerenerf gegeven:

Het boerenerf van Zoetermeer vormt een samenhangend geheel dat via **één toegangsweg** verbonden is met het oude lint. Rond een **centraal erf** liggen de gebouwen gegroepeerd, waarbij **één hoofdgebouw** zich onderscheidt als pronkstuk door zijn positie en landelijke uitstraling, gericht op het lint. **Parkeren wordt zorgvuldig uit het zicht opgelost**, bijvoorbeeld in schuren of op informele plekken op het erf, zodat het open en groene karakter behouden blijft.

Het erf draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit door een **gebiedseigen inrichting** met bomen, tuinen en boomgaarden, waarbij voldoende ruimte tussen en naast de bebouwing zorgt voor **doorzichten over het erf** en het omliggende landschap. Aan beide zijden blijft het erf **ingebed in een open, groen decor**, waardoor het naadloos aansluit op het buitengebied.





De ontwikkeling richt zich op het herstellen en versterken van de historische erfstructuur. In aansluiting op de gemeentelijke uitgangspunten wordt het erf opnieuw helder opgebouwd, waarbij de historische woning en schuur de beeldbepalende elementen blijven en de nieuwe schuurvolumes als ondergeschikte bebouwing aan de achterzijde worden ingepast.

De belangrijkste kwaliteitsverbetering ligt in de versterking van de groene erfstructuur. Door parkeren en logistieke functies beter uit het zicht te organiseren en ruimte te bieden aan windsingels, erfbomen en gebiedseigen beplanting ontstaat een zachtere overgang naar het omliggende landschap en wordt het erf beter verankerd in de karakteristiek van de

Perceelontsluiting



De nieuwe perceelontsluiting is gericht op een heldere en eenvoudige verkeersrouting over het terrein. Door het zware vrachtverkeer via de achterzijde van de percelen af te wikkelen ontstaat een logische scheiding tussen logistiek verkeer en bezoekersverkeer.

De ontsluiting aan de [redacted] blijft beschikbaar voor klanten en licht autoverkeer. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke verkeersstructuur waarbij de verschillende verkeersstromen efficiënt worden afgehandeld en de belasting op het historische dijklint wordt beperkt.



in samenwerking met



Bestaand



Nieuw



Bestaand

vogelvlucht



Nieuw



Bestaand



Nieuw

vanaf kruispunt start [redacted]



Bestaand

Vanaf [redacted] op bebouwing



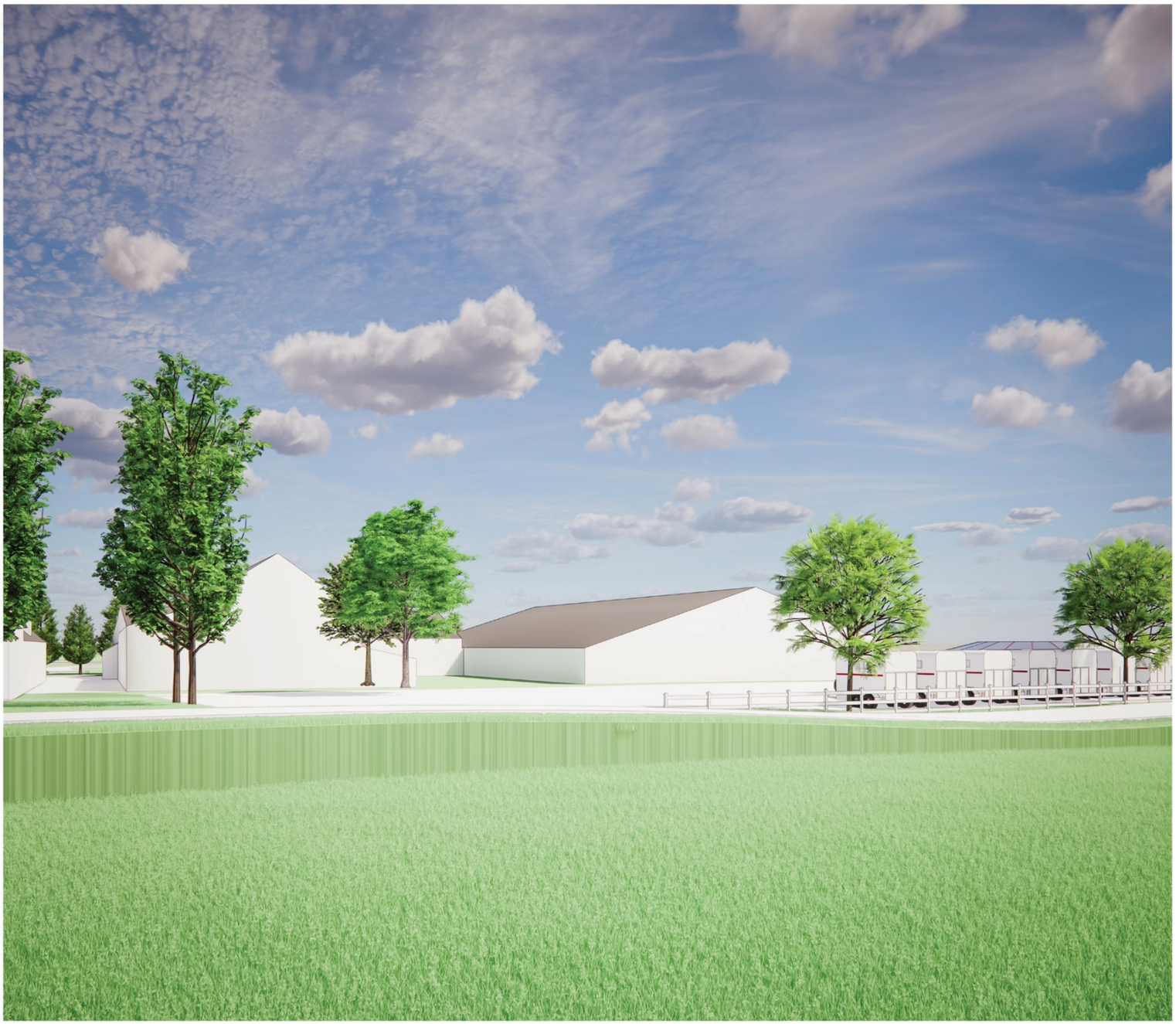
Nieuw

Vanaf [redacted] op bebouwing



Bestaand

Vanaf [redacted]



Nieuw

Vanaf



Bestaand

Vanaf



Nieuw

Vanaf

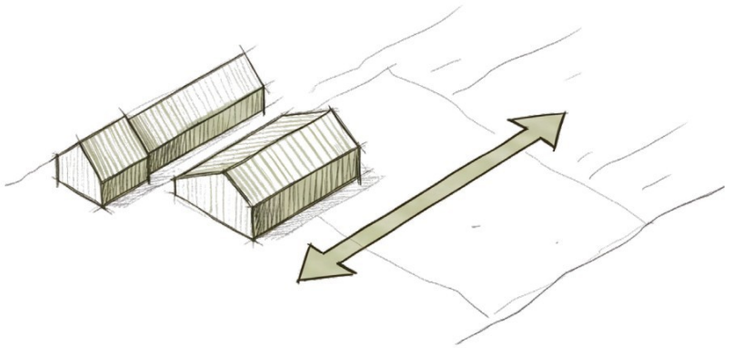


7.1 MASSAONTWERP 104
7.2 AANZICHTEN 106
7.3 PLATTEGROND & DAKAANZICHT 108
7.4 DOORSNEDEN 110
7.5 MATERIAALGEBRUIK 111
7.6 IMPRESSIES 112

7 ARCHITECTUUR.

In dit onderdeel wordt er ingezoomd op de uitwerking van de architectuur voor het nieuw te bouwen schuurvolume. Hierbij wordt er toegelicht op welke manier er gekeken wordt naar het ensemble, positionering en materialisering.







Herstel van het historisch ensemble

De nieuwe ontwikkeling gaat uit van het versterken van de oorspronkelijke erfstructuur. De historische woning en schuur blijven de dragende elementen van het erf, waarbij nieuwe bebouwing zorgvuldig wordt toegevoegd als onderdeel van het bestaande ensemble. Door storende toevoegingen te verwijderen en de bebouwing opnieuw te ordenen, ontstaat een meer samenhangend en herkenbaar historisch erf.

Ruimte voor historische bebouwing

De positionering van het nieuwe schuurvolume is gericht op het versterken van de bestaande historische bebouwing. Door de nieuwbouw terug te leggen ten opzichte van de [redacted] en de historische schuur ontstaat meer ruimte rondom de oorspronkelijke bebouwing. Hierdoor wordt de historische schuur opnieuw het beeldbepalende element binnen het erf.



Aansluiting bij lokale schuurtypologie

De nieuwe schuurvolumes sluiten aan bij de karakteristiek van de historische agrarische bebouwing langs de [redacted] en omgeving. De traditionele schuurvorm, heldere hoofdvorm en kenmerkende kapvormen vormen de basis voor de architectonische uitwerking. Hiermee ontstaat een eigentijdse interpretatie die aansluit bij de identiteit van het historische lint.

Verankering in het polderlandschap

De bebouwing wordt niet als losstaand element ontworpen, maar als onderdeel van de overgang tussen het historische lint en het open polderlandschap. Door een zorgvuldige inrichting van het erf, versterking van de groenstructuur en toepassing van gebiedseigen beplanting wordt de bebouwing landschappelijk ingepast en ontstaat een zachte overgang tussen gebouw en landschap.







RECHTERAANZICHT

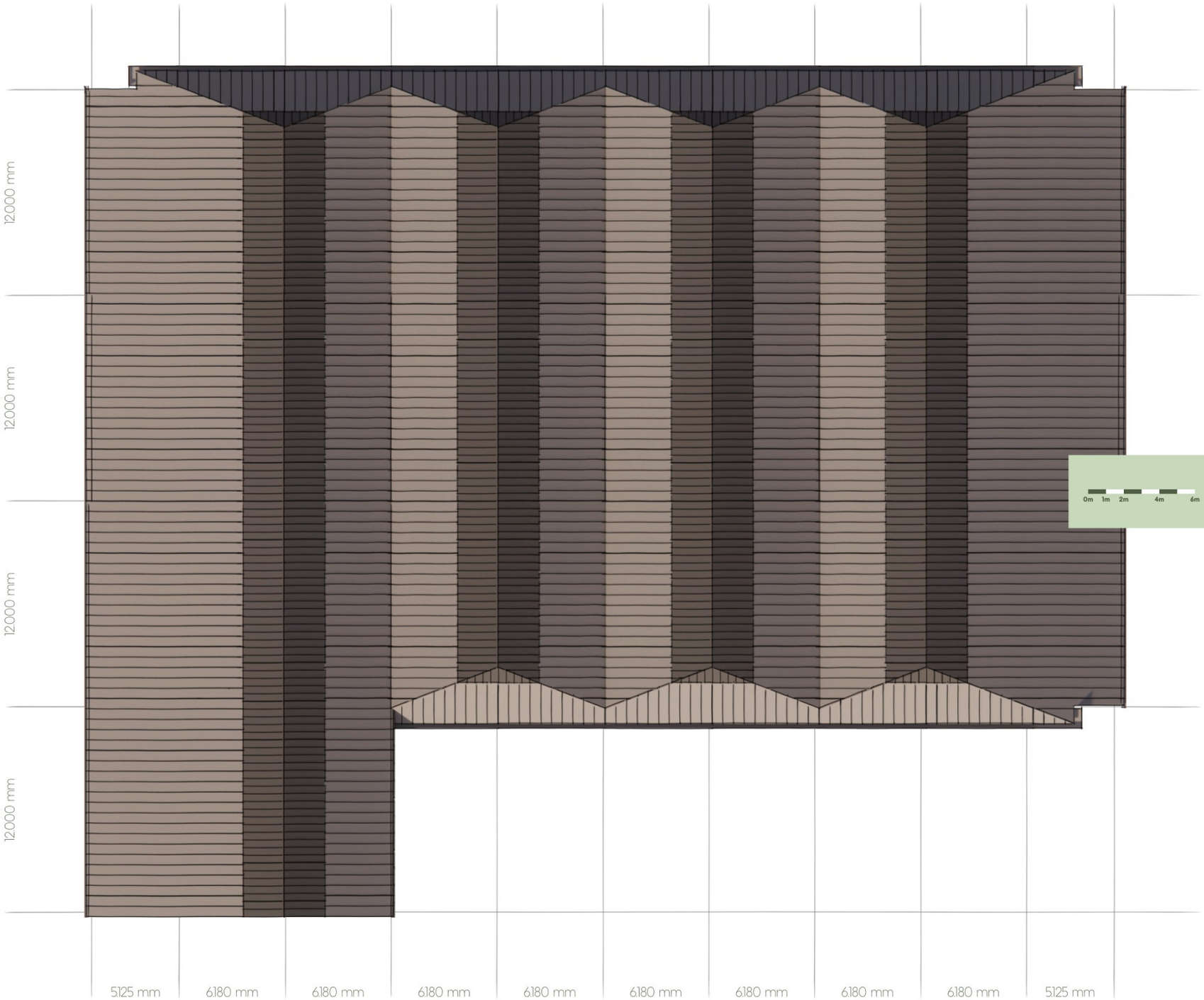
0m 1m 2m 4m 6m





108

0m 1m 2m 4m 6m


12.000 mm
12.000 mm
12.000 mm
12.000 mm
5.125 mm
6.180 mm
6.180 mm
6.180 mm
6.180 mm
6.180 mm
6.180 mm
6.180 mm
6.180 mm
5.125 mm
0m 1m 2m 4m 6m
109



110

0m 1m 2m 4m 6m









De materialisering van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de karakteristiek van het agrarische erf en het historische lint van de [redacted] Er wordt gekozen voor een ingetogen kleur- en materiaalpalet, waarbij de hoofdvorm en verschijningsvorm van de schuurvolumes centraal staan.

De zwarte [redacted] gevelbekleding sluit aan bij de uitstraling van de bestaande [redacted] en vormt tevens een subtiele verwijzing naar de bedrijfsfunctie. Voor de dakafwerking wordt aangesloten bij gebiedseigen materialen, zoals dakpannen, aluminium of zink, passend bij de traditionele schuurtypologie in de omgeving.

Voorzijde



Achterzijde [Polder]



8.1 RIJKSBELEID 116
8.2 PROVINCIAAL BELEID 118
8.3 GEMEENTELIJK BELEID 124
8.4 BELEIDSCONCLUSIE 142

kokon.
wonen tot geluk maken

8 BELEIDSKADER.

Wetend dat de BOPA noodzakelijk is voor deze ontwikkeling, wordt er in dit onderdeel onderzocht of de plannen haalbaar geacht worden in het beleid van verschillende instanties. Zo vormen we een juridisch sluitende visie.



NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie [NOVI] vastgesteld. De NOVI geeft richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland en beschrijft de langetermijnvisie van het Rijk richting 2050. Hierbij staan vier prioriteiten centraal:

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

De NOVI stelt het versterken van de omgevingskwaliteit centraal. Hierbij wordt ingezet op een integrale benadering waarbij ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteit van landschap, natuur, gezondheid, duurzaamheid en leefomgeving. Bij ruimtelijke afwegingen hanteert de NOVI drie uitgangspunten: functies worden waar mogelijk gecombineerd, de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal en negatieve effecten worden niet afgewenteld op toekomstige generaties of andere gebieden.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen directe beleidsmatige doorwerking vanuit de NOVI, aangezien de locatie geen onderdeel vormt van een aangewezen nationaal belang of NOVI-gebied. De ontwikkeling sluit echter aan bij de uitgangspunten van de NOVI door de bestaande bedrijfsvoering toekomstbestendig te maken en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint van de [redacted] te versterken. Door de herontwikkeling van het [redacted] wordt ingezet op een betere landschappelijke inpassing, het versterken van de historische erfstructuur en het verbeteren van de relatie tussen het dijklint en het achterliggende polderlandschap. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij economische ontwikkeling wordt gecombineerd met behoud en versterking van de gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI door een combinatie te maken tussen economische ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteitsverbetering en versterking van de landschappelijke identiteit van het gebied.

Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving [Bkl]. De Ladder heeft als doel zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en onnodige leegstand te voorkomen. De regeling is van toepassing op omgevingsplannen en omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA], voor zover deze voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt onder meer verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, woningbouwlocatie, kantoren, detailhandel of een andere stedelijke voorziening van voldoende omvang. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden gemotiveerd. Wanneer de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet daarnaast worden onderbouwd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA]. Daarom is beoordeeld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl.

De ontwikkeling betreft de herstructurering en uitbreiding van een bestaande [redacted] door de herontwikkeling van het direct aangrenzende perceel van de huidige [redacted] Hierbij wijzigt de functie van het perceel, maar blijft sprake van een bestaande, reeds bebouwde locatie die wordt ingezet voor de versterking en toekomstbestendige inrichting van een bestaand lokaal bedrijf.

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van het bebouwd oppervlak. De oppervlakte aan schuurbebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering neemt af van circa 3.500 m^2 in de bestaande situatie naar circa 2.650 m^2 in de nieuwe situatie. De ontwikkeling voorziet daarmee niet in een substantiële uitbreiding van bebouwing of ruimtebeslag, maar in een efficiëntere inrichting van een bestaand erf. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een versterking van de historische erfstructuur, een betere landschappelijke inpassing en een verbetering van de relatie tussen het historische lint en het achterliggende landschap. Gelet op de aard, omvang en ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet vereist.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft de provinciale ambities en belangen voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale omgevingsbeleid van Zuid-Holland. De provincie richt zich op een toekomstbestendige ontwikkeling van de leefomgeving, waarbij een goede balans wordt gezocht tussen economische ontwikkeling, leefbaarheid, landschap en ruimtelijke kwaliteit.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de Omgevingsvisie is het principe 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de kenmerken en identiteit van het gebied en moeten bijdragen aan het behouden of versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beschouwt ruimtelijke kwaliteit als de samenhang tussen toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde.

Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied en langs historische linten is het behoud en versterken van de gebiedsidentiteit een belangrijk uitgangspunt. De provincie streeft naar ontwikkelingen die zorgvuldig aansluiten op bestaande landschappelijke structuren, cultuurhistorische waarden en de karakteristiek van het gebied. Daarbij is niet alleen de functie van een ontwikkeling van belang, maar ook de manier waarop deze ruimtelijk wordt ingepast.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De ontwikkeling voorziet in de toekomstbestendige inrichting van een bestaand lokaal bedrijf door de herstructurering van een aangrenzend perceel. Hiermee wordt bestaand ruimtegebruik efficiënter benut en wordt aangesloten bij het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint van de [redacted] De huidige situatie wordt gekenmerkt door een beperkte landschappelijke inpassing, een verstoorde erfstructuur en beperkte zichtrelaties naar het achterliggende landschap. Door de nieuwe inrichting wordt ingezet op het herstellen van de historische erfstructuur, het versterken van de groenstructuur, het verbeteren van de landschappelijke overgang en het versterken van de relatie tussen het dijklint en het polderlandschap.

De ontwikkeling vormt daarmee een combinatie van economische continuïteit en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De bestaande bedrijfsfunctie wordt toekomstbestendig gemaakt, terwijl de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de [redacted] worden versterkt.

Conclusie

De Omgevingsvisie Zuid-Holland vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Zuid-Holland

Omgevingsverordening

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening bevat de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en geeft invulling aan de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De verordening bevat instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen en vormt daarmee een toetsingskader voor ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA].

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name paragraaf 7.3.7 'Ruimtelijke kwaliteit' en paragraaf 7.3.8 'Stedelijke ontwikkelingen' relevant.

Ruimtelijke kwaliteit

Binnen paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening stelt de provincie dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt gekeken naar de samenhang tussen de gebiedskenmerken, de aard en schaal van de ontwikkeling en de wijze waarop deze wordt ingepast in de omgeving.

De provincie maakt hierbij onderscheid tussen drie beschermingscategorieën voor ruimtelijke kwaliteit. Afhankelijk van de aanwezige gebiedswaarden en de impact van een ontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten:

- Beschermingscategorie 1: ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk wanneer sprake is van inpassen;
- Beschermingscategorie 2: ontwikkelingen kunnen plaatsvinden door middel van inpassen of aanpassen;
- Beschermingscategorie 3: ontwikkelingen kunnen plaatsvinden door middel van inpassen, aanpassen of transformeren.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen staat de relatie tussen de ontwikkeling en de gebiedsidentiteit centraal. Uitgangspunt is dat een ontwikkeling aansluit bij de bestaande kwaliteiten van het gebied en dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft en bij voorkeur wordt versterkt.

Stedelijke ontwikkelingen

Paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening richt zich op zorgvuldig ruimtegebruik en de ontwikkeling van stedelijke functies. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied plaats te vinden en dienen te worden beoordeeld in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Provinciale kaartlaag ruimtelijke kwaliteit

De planlocatie is getoetst aan de provinciale kaartlagen behorende bij de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Uit deze toetsing blijkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van meerdere gebieden met provinciale aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. De locatie ligt binnen gebieden met beschermingscategorie 2, waaronder groene buffer en recreatiegebied, en binnen gebieden met beschermingscategorie 3, waaronder buitengebied. Daarnaast is de locatie gelegen binnen een gebied met een regionale waterkering en maakt deze onderdeel uit van regionale waterstructuren en een peilbesluitgebied. [zie analyse kaarten in afbeelding 14 t/m 23 op de volgende pagina]

De aanwezige beschermingscategorieën benadrukken het belang van een zorgvuldige inpassing van ontwikkelingen in relatie tot de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en waterstaatkundige waarden. Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de gebiedsidentiteit en mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige kwaliteiten.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herstructurering van een bestaand bedrijfserf en het aangrenzende huidige [redacted] aan het historische lint van de [redacted]. De ontwikkeling is gericht op het toekomstbestendig maken van de bestaande [redacted], waarbij tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van het lint wordt versterkt.

De locatie is gelegen aan de [redacted], waarbij de historische erfstructuren, het dijkprofiel, de relatie met het achterliggende polderlandschap en de groene inpassing belangrijke gebiedskenmerken vormen. De ontwikkeling sluit aan bij deze kenmerken door de bestaande erfstructuur te versterken en de relatie tussen bebouwing, landschap en historische lintstructuur te verbeteren.

De huidige situatie kent een beperkte landschappelijke inpassing, verharding direct aan het dijklichaam, beperkte zichtrelaties en een verstoorde verhouding tussen historische en eigentijdse bebouwing. Met de nieuwe inrichting wordt ingezet op een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door een verbeterde erfstructuur, versterking van de groenstructuur, herstel van zichtlijnen en een betere landschappelijke overgang tussen bebouwing en landschap.

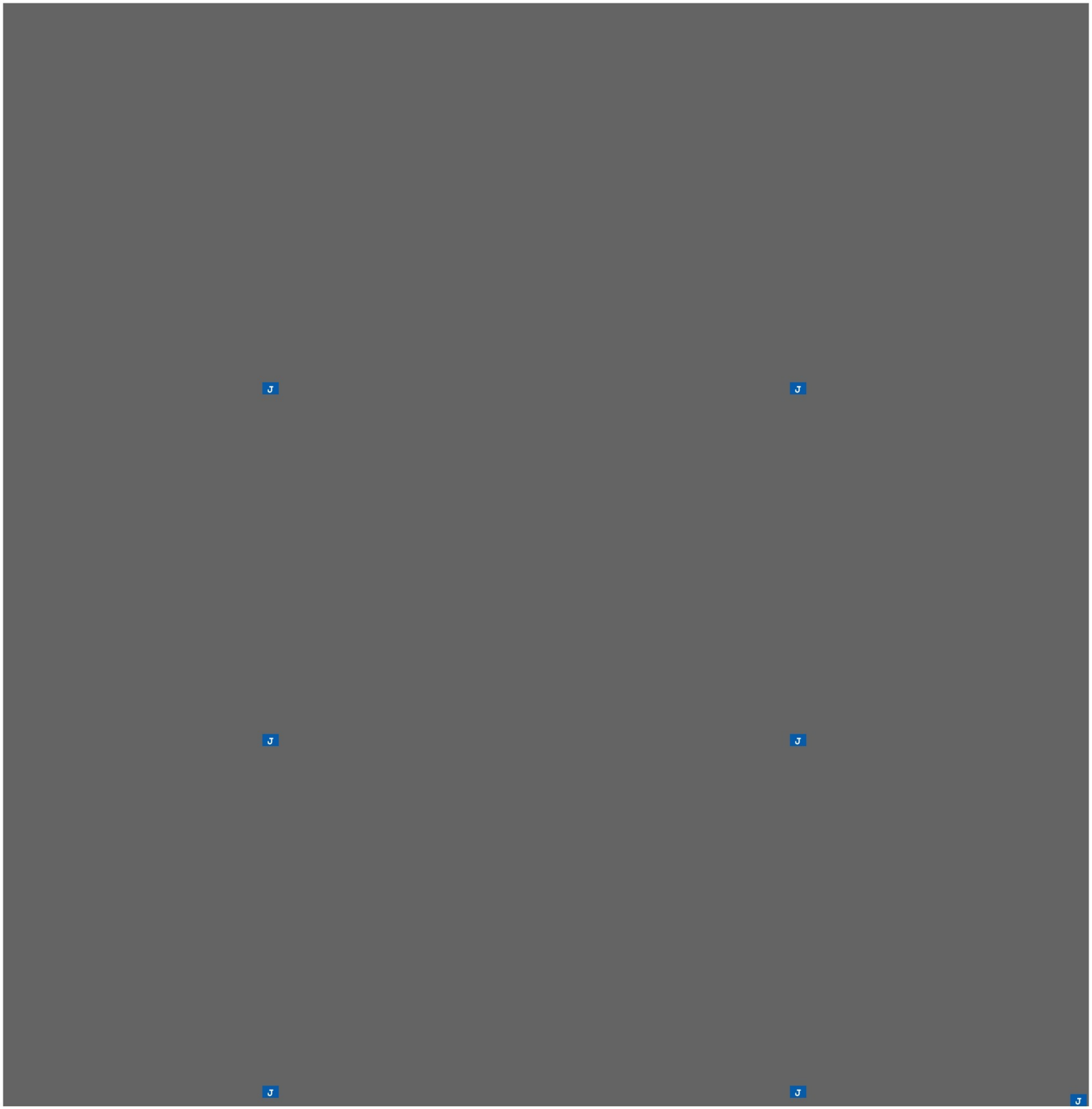
De ontwikkeling betreft geen volledige transformatie van het gebied, maar een herstructurering van een bestaande locatie waarbij de bestaande bedrijfsfunctie wordt voortgezet. De nieuwe inrichting sluit aan bij de schaal, structuur en karakteristiek van de historische erven langs de [redacted]. Hiermee kan de ontwikkeling worden beschouwd als een ontwikkeling waarbij sprake is van aanpassen, waarbij de bestaande structuur wordt verbeterd en de ruimtelijke kwaliteit per saldo wordt versterkt. Daarnaast neemt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing af van circa 3.500 m^2 in de huidige situatie naar circa 2.650 m^2 in de nieuwe situatie. Hierdoor is geen sprake van een uitbreiding van het bebouwd ruimtebeslag, maar van een

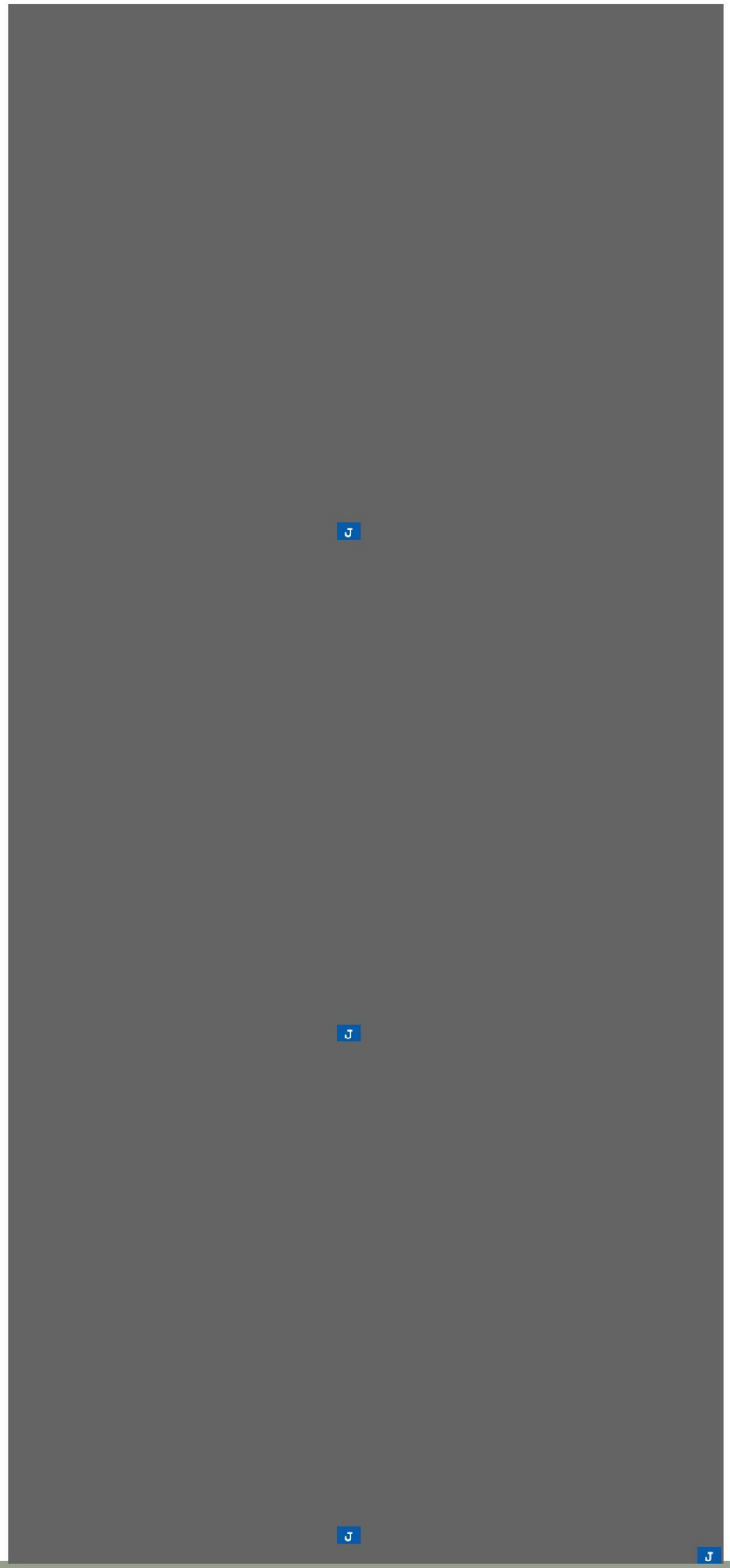
efficiëntere inrichting van een bestaande locatie waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.
De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de provinciale uitgangspunten voor gebieden met beschermingscategorie 2 en 3, waarbij behoud en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten centraal staan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Door de herstructurering van een bestaande locatie, de afname van het bebouwd ruimtebeslag en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het historische lint wordt voldaan aan de provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.







- gebieden met beschermingscategorie 2 >
- gebieden met beschermingscategorie 2, groene buffer >
- gebieden met beschermingscategorie 2, recreatiegebied >
- gebieden met beschermingscategorie 3 >
- gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied >
- Hoogheemraadschap van Rijnland >
- peilbesluitgebieden >
- regionale wateren >
- regionale waterkering klasse III (gemiddelde overschrijdingskans 1/100 jaar) >
- regionale waterkeringen >

Zoetermeer

Omgevingsvisie

Op 01-12-2025 is de Omgevingsvisie Zoetermeer vastgesteld. Deze visie vormt het integrale beleidskader voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en beschrijft de gemeentelijke ambities voor de toekomst van Zoetermeer. De Omgevingsvisie geeft richting aan ontwikkelingen op het gebied van onder andere wonen, werken, landschap, mobiliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.

De Omgevingsvisie is opgebouwd rondom verschillende hoofdlijnen waarin de gewenste ontwikkeling van Zoetermeer wordt beschreven. Hierbij staat het versterken van bestaande kwaliteiten, het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en het creëren van een toekomstbestendige leefomgeving centraal.
Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de volgende ambities uit de Omgevingsvisie Zoetermeer relevant:

Duurzame stad in en tussen de parken

Binnen deze hoofdlijn zet de gemeente in op het behouden en versterken van het groene karakter en de landschappelijke identiteit van Zoetermeer. De historische linten vormen belangrijke structuren binnen de gemeente, waarin de relatie tussen het oorspronkelijke polderlandschap, historische erven en de ontwikkeling van de stad zichtbaar blijft. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en waar mogelijk bij te dragen aan de versterking hiervan.

Palet van wijken en buurten

De gemeente streeft naar een ontwikkeling waarbij de identiteit en karakteristiek van verschillende gebieden behouden blijft en wordt versterkt. Bestaande kwaliteiten vormen het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij wordt belang gehecht aan het aansluiten bij de schaal, structuur en het eigen karakter van de locatie.

Economie en werkgelegenheid

Zoetermeer zet in op een sterke en toekomstbestendige economie, waarbij ruimte wordt geboden aan bestaande bedrijven om zich verder te ontwikkelen. Economische functies dienen daarbij zorgvuldig te worden ingepast binnen de omgeving, waarbij een goede balans tussen economische vitaliteit en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving centraal staat.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Zoetermeer. Het plan voorziet in de toekomstbestendige ontwikkeling van een bestaand lokaal bedrijf

aan het historische lint van de [redacted] Hiermee wordt ruimte geboden aan de continuïteit van een bestaande economische functie, terwijl tegelijkertijd wordt ingezet op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

De [redacted] vormt een waardevol historisch lint binnen het buitengebied van Zoetermeer. De identiteit van dit gebied wordt bepaald door de samenhang tussen het dijkprofiel, de historische erfstructuren, de groenstructuren, de bebouwing en het achterliggende polderlandschap. De ontwikkeling sluit aan bij deze gebiedskenmerken door de bestaande erfstructuur te versterken en de relatie tussen bebouwing en landschap te verbeteren.

In de huidige situatie zijn verschillende ruimtelijke knelpunten aanwezig, waaronder verharding direct langs het dijklichaam, beperkte groenstructuren, verminderde zichtrelaties en een minder passende verhouding tussen historische en eigentijdse bebouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze knelpunten aangepakt door een verbeterde erfopbouw, een sterkere landschappelijke inpassing en het herstellen van de relatie met het achterliggende landschap.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie en het aangrenzende huidige [redacted], waarbij geen nieuwe ruimteclaim in het landschap ontstaat. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt efficiënter georganiseerd en het totale oppervlak aan schuurbebouwing neemt af van circa 2.740 m^2 in de huidige situatie naar circa 1.970 m^2 in de nieuwe situatie.

Door de combinatie van het toekomstbestendig maken van een bestaand bedrijf en het verbeteren van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het historische lint draagt de ontwikkeling bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Zoetermeer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Zoetermeer. Het plan draagt bij aan een toekomstbestendige economische structuur, versterkt de identiteit van het historische lint van de [redacted] en verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande erf.
De Omgevingsvisie Zoetermeer vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Zoetermeer

Economisch

Binnen hoofdstuk 6.5 Economie van de Omgevingsvisie Zoetermeer wordt ingezet op een toekomstbestendige economische structuur. De gemeente wil ruimte bieden aan economische ontwikkeling en werkgelegenheid, waarbij ontwikkelingen zorgvuldig worden ingepast binnen de fysieke leefomgeving.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten relevant:

Ruimte programmeren voor brede werkgelegenheid

De gemeente wil voldoende ruimte bieden voor verschillende vormen van werkgelegenheid en economische activiteiten.

Mengen waar het kan, scheiden waar het moet

Economische functies dienen passend te worden ingepast binnen de omgeving, waarbij een goede balans tussen werken en de kwaliteit van de leefomgeving wordt nagestreefd.

Versterken van het ondernemersklimaat

De gemeente zet in op het ondersteunen van bestaande bedrijven en het bieden van mogelijkheden voor economische ontwikkeling.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de economische ambities uit de Omgevingsvisie Zoetermeer. De ontwikkeling maakt de verdere groei en continuïteit van een bestaand lokaal bedrijf mogelijk, waarbij de bedrijfsfunctie behouden blijft en toekomstbestendig wordt ingericht.

De ontwikkeling betreft geen nieuw zelfstandig bedrijventerrein, maar een herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie en het aangrenzende huidige [redacted] Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt een bestaande economische functie versterkt.

Daarnaast wordt de economische ontwikkeling gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door een betere erfstructuur, versterking van de groeninpassing en vermindering van het totale oppervlak aan bedrijfsbebouwing ontstaat een betere balans tussen economische ontwikkeling en de historische kwaliteiten van het [redacted]

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de economische ambities uit de Omgevingsvisie Zoetermeer en draagt bij aan het behouden en versterken van een lokaal bedrijf binnen de gemeente.



in samenwerking met



[redacted] Gebiedsvisie

De gemeente Zoetermeer heeft de Visie [redacted] opgesteld als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het historische lint van de [redacted] De visie richt zich op het behouden en versterken van de bijzondere kwaliteiten van het gebied, waarbij de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke structuur en de relatie tussen bebouwing en open landschap centraal staan. De [redacted] vormt één van de oudste structuren van Zoetermeer en kenmerkt zich door een karakteristiek samenspel tussen het dijklint, historische erven, waterstructuren en het omliggende polderlandschap.

Binnen de visie staat het behouden van de herkenbaarheid van het lint centraal. Nieuwe ontwikkelingen dienen zorgvuldig om te gaan met de bestaande kwaliteiten en waar mogelijk bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:
behoud en versterking van het historische karakter van de [redacted];

versterken van de relatie tussen het lint en het achterliggende landschap;
behoud van openheid en zichtrelaties richting het landschap;
zorgvuldig omgaan met historische erfstructuren;
versterken van de landschappelijke kwaliteit en groene inrichting;
nieuwe ontwikkelingen laten aansluiten bij de bestaande schaal en karakteristiek van het lint.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de Visie [redacted] De huidige situatie kent verschillende elementen die de kwaliteit van het historische lint verminderen, waaronder een beperkte landschappelijke inpassing, verharding direct langs het dijklichaam en een verstoorde verhouding tussen historische en eigentijdse bebouwing.

Met de ontwikkeling wordt ingezet op een verbetering van de bestaande situatie. De uitbreiding van de [redacted] vindt plaats door aansluiting op een bestaand aangrenzend erf, waarbij de ruimtelijke structuur opnieuw wordt vormgegeven. Hierbij wordt de bebouwing beter ingepast binnen de karakteristiek van het historische lint en wordt de relatie tussen erf en landschap versterkt.

Door het verminderen van het totale schuurvolume, het verbeteren van de groenstructuur en het herstellen van zichtrelaties richting het achterliggende landschap ontstaat een erfopzet die beter aansluit op de historische kwaliteiten van de [redacted]

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Visie [redacted] Door de versterking van de erfstructuur, verbetering van de landschappelijke inpassing en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van het historische karakter van het [redacted]

Zoetermeer 2030

Mobiliteitsbeleid

De gemeenteraad van Zoetermeer heeft in 2017 de Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het gemeentelijke beleidskader voor mobiliteit en bereikbaarheid en heeft als ambitie om van Zoetermeer de best bereikbare en meest verkeersveilige stad van Nederland te maken. De mobiliteitsvisie richt zich op een duurzaam, veilig en toekomstbestendig mobiliteitssysteem, waarbij bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in samenhang worden beschouwd.

De mobiliteitsvisie kent twee centrale doelstellingen: Zoetermeer leefbaar en vitaal;

> Zoetermeer centraal in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag [MRDH] en de Randstad.

Om deze ambities te bereiken zijn binnen de visie verschillende opgaven benoemd. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de volgende uitgangspunten relevant:

> mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen integraal afwegen;
> verbeteren van de verkeersveiligheid;
> waarborgen van een goede bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen;
> efficiënt gebruikmaken van bestaande infrastructuur;
> bijdragen aan een aantrekkelijke en leefbare openbare ruimte.

Parkeren

Voor nieuwe ontwikkelingen hanteert de gemeente Zoetermeer de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 als toetsingskader. De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de aanwezige functies, het bruto vloeroppervlak en de daarbij behorende parkeernormen.

Binnen de ontwikkeling is sprake van meerdere functies. De bestaande [redacted] bestaat uit bedrijfsloodsen, een showroom en kantoorruimte. De uitbreiding bestaat uit aanvullende bedrijfsloodsen. Daarnaast blijft de bestaande bedrijfswoning behouden.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is de parkeerbehoefte als volgt bepaald [zie volgende pagina]:

functie	oppervlakte [m² bvo]	parkeernorm	parkeerbehoefte	bezoekersaandeel	bezoekersplaatsen
loodsen bestaande	2.450	1,1 / 100 m²	26,95	5%	1,35
showroom	440	2,5 / 100 m²	11	35%	3,85
kantoor	140	1,9 / 100 m²	2,66	5%	0,13
nieuwe loodsen	2.360	1,1 / 100 m²	25,96	5%	1,3
bedrijswoning	2 stuks	1,8 per woning	3,6	0,3 pp	0,3
totaal			**70,17**		**68,67**

tabel 1 | Berekening parkeerbalans [Op basis van: Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019]

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee afgerond **69 parkeerplaatsen**. Hiervan kunnen circa 7 parkeerplaatsen als bezoekersplaatsen worden aangemerkt. De parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein opgelost, waardoor geen aanvullende parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Voor de beoordeling van de verkeerskundige effecten is aangesloten bij de kencijfers uit de ASVV 2021 van het CROW. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad sterk stedelijk overeenkomstig de gemeente Zoetermeer en de ligging van het plangebied in het buitengebied. De verkeersgeneratie is berekend inclusief vrachtverkeer.

De huidige situatie bestaat uit een combinatie van een [redacted] en een [redacted] De huidige [redacted] beschikt over 60 [redacted] Voor de functie [redacted] geldt een verkeersgeneratie van 4,0 motorvoertuigbewegingen per box per etmaal.

Dit resulteert in:

functie	omvang	CROW-categorie	kencijfer verkeersgeneratie	verkeersgeneratie
[redacted]	60 [redacted]	[redacted]	4.0 mvt per box	240 mvt/etmaal
[redacted] **bestaand loodsen**	2.450 m²	bedrijf arbeidsextensief	3,9 - 5,7 mvt / 100 m² bvo	96 - 140 mvt/etmaal
[redacted] **bestaand showroom/winkel**	440 m²	commerciele dienstverlening met baliefunctie	15,4 - 17,7 mvt / 100 m² bvo	68 - 78 mvt/etmaal
[redacted] **bestaand kantoor**	140 m²	kantoor	15,4 - 17,7 mvt / 100 m² bvo	22 - 25 mvt/etmaal
totaal bestaand				**426 - 483 mvt/etmaal**

tabel 2 | Berekening perkeerbewegingen **bestaand** [Op basis van: ASVV 2021, CROW berekening]

Voor de toekomstige situatie wordt de [redacted] beëindigd en wordt het perceel toegevoegd aan de bestaande [redacted] De toekomstige verkeersgeneratie is als volgt berekend:

functie	omvang	CROW-categorie	kencijfer verkeersgeneratie	verkeersgeneratie
uitbreiding bedrijfsloods	2.360 m²	bedrijf arbeidsextensief	3,9 - 5,7 mvt / 100 m² bvo	92 - 135 mvt/etmaal
[redacted] **bestaand loodsen**	2.450 m²	bedrijf arbeidsextensief	3,9 - 5,7 mvt / 100 m² bvo	96 - 140 mvt/etmaal
[redacted] **bestaand showroom/winkel**	440 m²	commerciele dienstverlening met baliefunctie	15,4 - 17,7 mvt / 100 m² bvo	68 - 78 mvt/etmaal
[redacted] **bestaand kantoor**	140 m²	kantoor	15,4 - 17,7 mvt / 100 m² bvo	22 - 25 mvt/etmaal
totaal bestaand				**278 - 378 mvt/etmaal**

tabel 3 | Berekening perkeerbewegingen **nieuw** [Op basis van: ASVV 2021, CROW berekening]

De totale verkeersgeneratie van de toekomstige situatie bedraagt daarmee circa **278 tot 378 motorvoertuigbewegingen per etmaal.**

Uit de vergelijking tussen de huidige en toekomstige situatie blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van verkeersbewegingen. De huidige [redacted] genereert circa 240 motorvoertuigbewegingen per etmaal, terwijl de uitbreiding van de [redacted] circa 92 tot 135 extra verkeersbewegingen genereert. De ontwikkeling zorgt daarmee niet voor een onevenredige toename van de verkeersbelasting.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030. De ontwikkeling betreft de herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie waarbij de bestaande [redacted] wordt samengevoegd met het aangrenzende huidige [redacted] Hierdoor ontstaat één samenhangend bedrijfsperceel met een efficiëntere inrichting van de bedrijfsvoering en logistiek.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is de aanleg van een nieuwe interne ontsluitingsroute aan de achterzijde van het perceel. Deze route maakt het mogelijk om het zware vrachtverkeer vanaf de zijde van de [redacted] en [redacted] te ontsluiten. Hierdoor wordt het historische dijklint van de [redacted] minder belast met zwaar verkeer.

De nieuwe ontsluitingsstructuur draagt bij aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid van het historische lint. Het huidige profiel van de [redacted] is beperkt van schaal en wordt momenteel belast door vrachtverkeer dat het bedrijf via het dijklint bereikt. Door de logistieke bewegingen aan de achterzijde van het perceel te organiseren, neemt het aantal conflicten tussen vrachtverkeer, fietsers en recreatief verkeer af.

Daarnaast wordt de inrichting van het voorerf verbeterd. De huidige parkeer- en manoeuvreerruimte direct langs de [redacted] wordt verplaatst naar het achterliggende erf. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor een landschappelijke

inrichting en wordt de relatie tussen het historische dijklint, de bestaande erven en het achterliggende polderlandschap versterkt.

Hoewel de bedrijfsfunctie wordt uitgebreid naar het huidige [redacted], leidt de ontwikkeling niet tot een intensivering van het ruimtebeslag. De totale oppervlakte aan schuurvolume neemt af van circa 3.500 m^2 naar circa 2.650 m^2. De ontwikkeling richt zich daarmee primair op een kwalitatieve verbetering van de bedrijfsvoering, verkeersafwikkeling en ruimtelijke inrichting.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030, de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 en de verkeerskundige uitgangspunten uit de ASVV 2021 van het CROW.

Door de aanleg van een nieuwe achterontsluiting wordt het zware vrachtverkeer van het historische lint van de [redacted] afgeleid en verbetert de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de omgeving. Daarnaast wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige toename van de verkeersgeneratie.

De ontwikkeling vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA].

Zoetermeer 2040

Groenbeleid

De Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer vormt het integrale beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De visie beschrijft de ambities voor Zoetermeer richting 2040, waarbij onder andere wordt ingezet op een duurzame, groene en toekomstbestendige stad. Binnen de omgevingsvisie is het thema groen, blauw en biodiversiteit uitgewerkt als één van de belangrijke pijlers voor de ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente Zoetermeer zet binnen deze ambitie in op het versterken van een robuust groen-blauw netwerk. Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten relevant:

versterken van groenstructuren en biodiversiteit;
behouden en versterken van de verbinding tussen stedelijk gebied en omliggende landschappen;
zorgvuldig omgaan met de groene historische linten van Zoetermeer;

verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving door een betere inrichting van groen, water en openbare ruimte;
toekomstbestendig omgaan met klimaatopgaven zoals wateroverlast, droogte en hittestress.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 ten aanzien van groen, landschap en biodiversiteit. De locatie ligt aan het historische lint van de [redacted], waarbij de relatie tussen het dijkprofiel, de bestaande erven, groenstructuren en het achterliggende polderlandschap bepalend is voor de identiteit van het gebied. Met de ontwikkeling wordt ingezet op een verbetering van de landschappelijke inpassing en de overgang tussen het bedrijfsperceel en het omliggende landschap. Door de aanleg van een achterontsluiting richting de [redacted] en [redacted] wordt het vrachtverkeer uit het historische lint verminderd, waardoor ruimte ontstaat voor een kwalitatieve verbetering van het voorerf en de groenstructuur langs de [redacted]

Daarnaast neemt het totale schuurvolume af van circa 3.500 m^2 naar circa 2.650 m^2. Hierdoor ontstaat geen uitbreiding van het bebouwde ruimtebeslag, maar een efficiëntere inrichting van het erf waarbij de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing worden versterkt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 ten aanzien van groen, landschap en biodiversiteit. Door de verbetering van de landschappelijke inpassing, het versterken van de relatie tussen erf en landschap en het verminderen van de ruimtelijke belasting op het historische lint draagt de ontwikkeling bij aan een kwalitatieve verbetering van de fysieke leefomgeving.

[redacted] - Buiten

Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan **Historische Linten [redacted] en [redacted]** vormt een nadere uitwerking van de gemeentelijke ambities voor de historische linten binnen Zoetermeer. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de [redacted] en [redacted] te behouden en waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierbij niet uitgesloten, maar dienen zorgvuldig aan te sluiten op de bestaande karakteristiek van het historische lint.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen en geeft uitgangspunten voor onder andere de lage bebouwingsdichtheid, de karakteristieke opbouw van historische erven en de positie en verschijningsvorm van bebouwing. Hierbij staat het principe van het boerenerf centraal, waarbij een duidelijke relatie bestaat tussen het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de ontsluiting, erfbeplanting en het omliggende landschap.

Voor ontwikkelingen aan de [redacted] zijn de volgende uitgangspunten relevant:

Erfstructuur en bebouwingsopbouw

De historische erven kenmerken zich door een herkenbare hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen. Nieuwe bebouwing dient dit te respecteren en aan te sluiten bij bestaande erfopbouw.

Situering en schaal van bebouwing

Bebouwing dient zorgvuldig binnen de bestaande kavelstructuur te worden geplaatst. De openheid van het lint en de relatie met het achterliggende landschap moeten behouden blijven.

Landschappelijke inpassing

Een groene erfstructuur vormt een belangrijk onderdeel van de historische erven. Gebiedseigen beplanting draagt bij aan een passende overgang tussen bebouwing en landschap.

Relatie met het landschap en zichtlijnen

Doorzichten vanaf het lint naar het achterliggende landschap zijn belangrijke kwaliteiten van de [redacted] en dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Architectonische verschijningsvorm

Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van het lint door aandacht voor schaal, vorm, materiaalgebruik en detaillering.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten [redacted] en [redacted] De huidige situatie kent verschillende elementen die niet volledig aansluiten op de gewenste karakteristiek van het historische lint. Zo is sprake van een beperkte groenstructuur, verharding direct langs het dijklichaam en een verstoorde verhouding tussen historische bebouwing en latere toevoegingen.

Met de ontwikkeling wordt ingezet op een verbetering van de bestaande erfstructuur. De uitbreiding van de [redacted] vindt plaats door het samenvoegen van de bestaande bedrijfslocatie met het aangrenzende huidige [redacted], waarbij een nieuwe samenhangende erfopzet ontstaat.

De nieuwe inrichting sluit beter aan bij het principe van het historische erf door een duidelijkere hiërarchie tussen bebouwing, erf en landschap aan te brengen. Daarnaast worden de landschappelijke kwaliteiten versterkt door een verbetering van de groenstructuur, het vergroten van de relatie met het achterliggende landschap en het herstellen van zichtrelaties richting het open gebied.

Ook wordt de ruimtelijke impact van de bebouwing verminderd. Het totale schuurvolume neemt af van circa 3.500 m^2 naar circa 2.650 m^2, waardoor sprake is van een kwalitatieve verbetering van de bebouwde structuur en niet van een verdere verdichting van het lint.

[redacted]

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten [redacted] en [redacted] Door de versterking van de erfstructuur, verbetering van de landschappelijke inpassing en vermindering van de ruimtelijke verrommeling wordt de karakteristiek van het historische [redacted] behouden en versterkt.

boerenerf

clustering van verschillende bouwvolumes rondom een centrale, verharde erf-ruimte

het erf heeft een open karakter, geen parkeren en is bestraat

1 hoofdgebouw met landelijke uitstraling, gericht op de lint

groene ruimte rondom het cluster

landschap

openheid en doorzichten naar landschap behouden/versterken

volgen van verkavelingspatroon

dijklichaam niet aantasten en waar mogelijk versterken

rustige inpassing door eenvoudige vormen en gedekte kleuren

kavel

doorzichten over het perceel blijven behouden

hierarchische opzet met het hoofdgebouw vooraan

achterzijde [tweede pronkzijde] zorgvuldig vormgeven

aan- en uitbouwen zichtbaar vanuit landschap extra aandacht

erfafscheidingen

open karakter [85% doorzichtigheid]

geen erfafscheidingen langs voortuinen en openbare ruimte



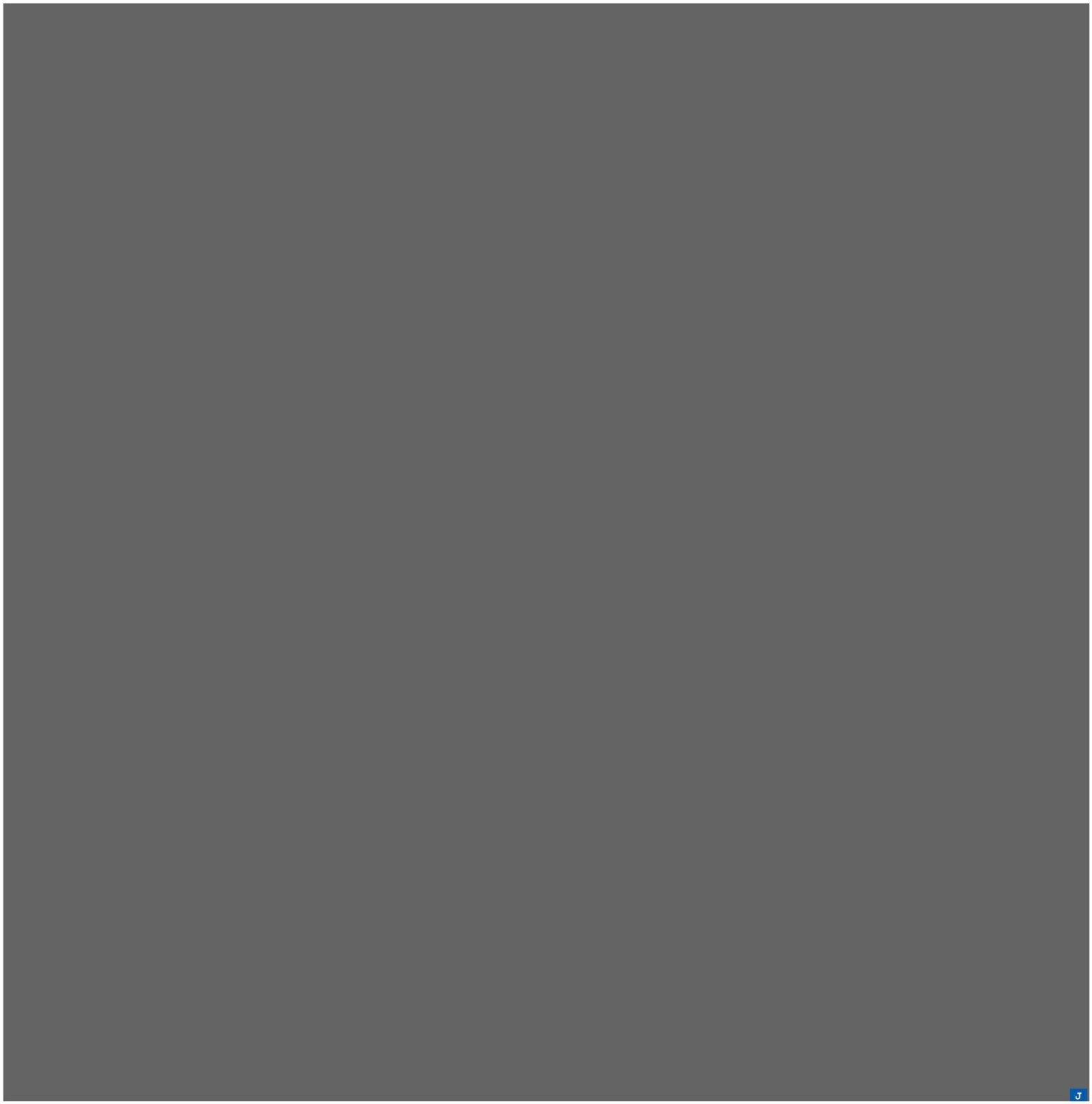
Architectuur

Het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten [redacted] en [redacted] stelt dat nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van het historische lint en het oorspronkelijke boerenerf.

De architectuur dient ondergeschikt te zijn aan de ruimtelijke structuur van het erf en wordt gekenmerkt door een heldere hoofdvorm, een eenvoudige opbouw en een zorgvuldige detaillering. Eigentijdse architectuur is daarbij mogelijk, mits deze de cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het lint respecteert en versterkt.

Bij de uitwerking wordt aandacht besteed aan de situering van de bebouwing, de schaal en maat, de materialisatie, het kleurgebruik en de relatie tussen gebouwen, erf en landschap.

[redacted]



Zoetermeer 2022

Erfgoedverordening

De Erfgoedverordening Zoetermeer 2022, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 september 2022 en in werking getreden op 1 januari 2024, vormt het gemeentelijke kader voor de bescherming van cultureel erfgoed. De verordening regelt de aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten en gemeentelijk beschermde stads- en dorpsgezichten en sluit aan bij de systematiek van de Omgevingswet.

Binnen de verordening zijn voor de voorgenomen ontwikkeling met name de volgende uitgangspunten relevant:

- behoud en bescherming van gemeentelijke monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten;
- bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van een gebied;
- advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij erfgoedgerelateerde ontwikkelingen;
- borging van de bescherming van beschermde stads- en dorpsgezichten via het omgevingsplan.

Motivering

Het plangebied ligt binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht van de [redacted] De voorgenomen ontwikkeling is zorgvuldig afgestemd op de aanwezige cultuurhistorische waarden en draagt bij aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint.

De nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing wordt vormgegeven als een eigentijdse schuurtypologie die aansluit bij de historische bebouwingskarakteristiek van de [redacted] Door de historisch passende hoofdvorm, passende materialisatie en ondergeschikte positionering voegt de nieuwbouw zich in de historische erfstructuur, zonder te concurreren met de bestaande karakteristieke bebouwing.

Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing verder naar achteren op het erf geplaatst dan de bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat meer afstand tot het historische lint en krijgt de bestaande historische schuur een prominentere positie in het straatbeeld. De karakteristieke rooilijn en de hiërarchie tussen de historische en nieuwe bebouwing worden daarmee versterkt.

Ook de inrichting van het erf en de groenstructuur dragen bij aan de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht. Door een zorgvuldige landschappelijke

inpassing, het versterken van de erfbeplanting en het verbeteren van de overgang tussen het erf en het naastgelegen doorzichtslandschap vanaf het dijklichaam wordt de aanblik van het historische lint verbeterd. Daarmee wordt niet alleen aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van de [redacted], maar wordt ook de ruimtelijke kwaliteit van het beschermde stadsgezicht per saldo versterkt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling respecteert de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermde stadsgezicht [redacted] en sluit aan bij de uitgangspunten van de Erfgoedverordening Zoetermeer 2022. De erfgoedverordening vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA].

Integrale beleidsmatige

Conclusie toetsing

Uit de toetsing aan het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling hiermee in overeenstemming is. De ontwikkeling betreft geen zelfstandige uitbreiding in het landschap, maar een herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Door de nieuwe situering van de bedrijfsbebouwing, de verbeterde landschappelijke inpassing, de nieuwe achterontsluiting en de versterking van de erfstructuur wordt de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint verbeterd.

De ontwikkeling draagt daarmee bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, een toekomstbestendige bedrijfsvoering en een verbetering van de fysieke leefomgeving. Het beleidskader vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA].

In tabel 4 zijn de verschillende deelconclusies overzichtelijk weergegeven.

beleidsniveau	beleidsdocument	relevante uitgangspunten	beoordeling
rijk	**nationale omgevingsvisie** NOVI	Zorgvuldig ruimtegebruik, versterken ruimtelijke kwaliteit, toekomstbestendige ontwikkeling	De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI door herstructurering van een bestaande locatie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
rijk	**ladder** voor duurzame verstelijking	Motiveren behoefte en zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen	De ontwikkeling betreft een herstructurering van een bestaande locatie waarbij geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling / of de behoefte is gemotiveerd.
provincie	**omgevingsvisie** zuid-Holland	Juiste ontwikkeling op de juiste plek, ruimtelijke kwaliteit, versterken gebiedsidentiteit	De ontwikkeling versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint en sluit aan bij de provinciale ambities.
provincie	**omgevingsverordening** zuid-Holland	Ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, stedelijke ontwikkelingen	De ontwikkeling past binnen de provinciale instructieregels en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
gemeente	**omgevingsvisie** Zoetermeer 2040	Toekomstbestendige fysieke leefomgeving, groen, landschap, economie en cultuurhistorie	De ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige inrichting van een bestaand bedrijfsperceel.
gemeente	**economisch beleid** Zoetermeer	Behouden en versterken economisch functioneren en ruimte voor bedrijven	De ontwikkeling ondersteunt de continuïteit en toekomstbestendigheid van een bestaand lokaal bedrijf.
gemeente	**gebiedsvisie** [redacted]	Behoud historische lintstructuur, versterken landschap en erfkwaliteit	De ontwikkeling sluit aan door versterking van de erfstructuur en verbetering van de overgang tussen lint en landschap.
gemeente	**mobiliteitsvisie** Zoetermeer 2030	Verkeersveiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid	De achterontsluiting vermindert vrachtverkeer op de [redacted] en verbetert de verkeersveiligheid.
gemeente	**groen, blauw, diversiteit** Zoetermeer 2040	Versterken groenstructuren, landschap en biodiversiteit	Door landschappelijke inpassing en verbetering van groenstructuren wordt de kwaliteit van het gebied versterkt.
gemeente	**BKP historische linten** [redacted] & [redacted]	Passende erfstructuur, architectuur, materiaalgebruik en landschappelijke inpassing	De nieuwe bebouwing wordt ingepast als passende schuurtypologie en versterkt de historische structuur.
gemeente	**erfgoedverordening** Zoetermeer 2022	Bescherming cultuurhistorische waarden en beschermd stadsgezicht	De ontwikkeling respecteert en versterkt de cultuurhistorische waarden van de [redacted]

tabel 4 | Overzicht deelconclusies beleidstoetsing

9.1 INLEIDENDE INFORMATIE 146
9.2 BODEMKWALITEIT 147
9.3 ARCHEOLOGIE 148
9.4 ECOLOGIE 149
9.5 ETFAL - CONCLUSIE 150
9.6 BELANGENAFWEGING 152

9 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING.

Een belangrijk onderdeel van de BOPA is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, om zo grip te houden op de kwaliteit die de omgeving heeft. In dit onderdeel wordt hierop ingezoomd.



Toelichting

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de relevante omgevingsaspecten geïnventariseerd. Voor de aspecten bodemkwaliteit en ecologie zijn ten tijde van deze eerste indiening nog geen onderzoeksrapporten beschikbaar. In overleg met de gemeente Zoetermeer is afgesproken dat deze onderzoeken in een later stadium aan de aanvraag worden toegevoegd, zodat de resultaten kunnen worden betrokken bij de verdere beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA]. De onderzoeken worden uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving en maken onderdeel uit van de definitieve ruimtelijke onderbouwing. Voor het aspect archeologie is reeds een beoordeling uitgevoerd op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet inzicht worden verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, zodat kan worden beoordeeld of de ontwikkeling uitvoerbaar is.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bestaande [redacted] op het aangrenzende huidige [redacted] Ten behoeve van de ontwikkeling zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd, waarin de kwaliteit van de bodem en het grondwater wordt onderzocht. Indien uit dit onderzoek aanleiding blijkt voor nader onderzoek, zal dit worden uitgevoerd.

Conclusie

De resultaten van het bodemonderzoek worden toegevoegd aan de definitieve ruimtelijke onderbouwing. Op basis daarvan wordt beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Afhankelijk van de archeologische verwachting en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

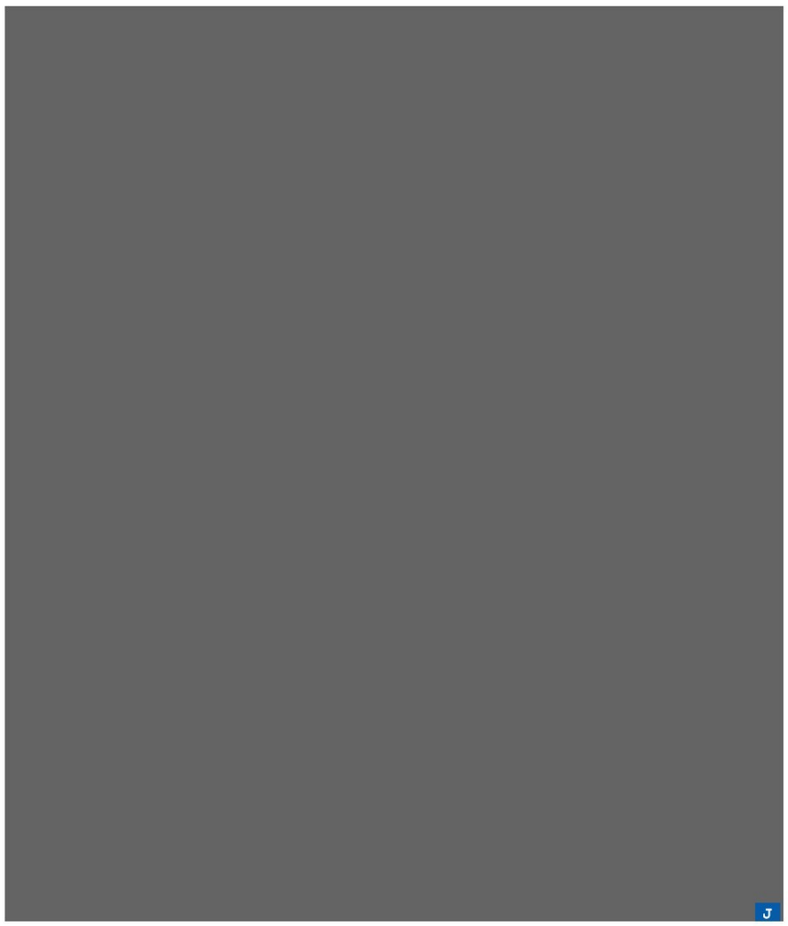
Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijke archeologische beleidskaart van de gemeente Zoetermeer. Hieruit blijkt dat de gronden waarop de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd niet zijn gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied of een zone met een archeologische verwachting.

Langs de [redacted] bevindt zich wel een archeologisch waardevolle dijkzone. Binnen deze zone worden echter geen bouwwerkzaamheden of andere bodemingrepen uitgevoerd. De ontwikkeling blijft beperkt tot het achterliggende erf, buiten de archeologisch relevante zone.
Hierdoor worden geen archeologische waarden verstoord en is aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats buiten de archeologisch waardevolle zones zoals opgenomen op de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Omdat binnen de archeologisch waardevolle dijkzone geen bodemingrepen plaatsvinden, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de bescherming van natuurwaarden. Hierbij wordt beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling gevolgen heeft voor beschermde soorten en beschermde natuurgebieden.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierbij wordt onderzocht of binnen het plangebied beschermde flora en fauna aanwezig zijn en of de voorgenomen werkzaamheden leiden tot effecten op beschermde natuurwaarden. Indien uit de quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is, zal dit worden uitgevoerd.

Conclusie

De resultaten van de ecologische quickscan worden opgenomen in de definitieve ruimtelijke onderbouwing. Op basis daarvan wordt beoordeeld of de ontwikkeling uitvoerbaar is en of mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Evenwichtige toedeling van

Functies aan locaties

Om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA] te kunnen verlenen, moet worden gemotiveerd dat de ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties [ETFAL]. Dit volgt uit artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving [Bkl].

Daarnaast dient de ontwikkeling te voldoen aan de instructieregels en instructies van het Rijk en de provincie.

In de voorgaande hoofdstukken is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het geldende beleid, het omgevingsplan en de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hieronder is per aspect aangegeven of sprake is van een aanvaardbare situatie.

Legenda:

- **V** Aan het aspect kan worden voldaan
- **--** Aan het aspect kan onder voorwaarden worden voldaan
- **X** Aan het aspect kan niet worden voldaan

Ondergrond en Cultuurhistorisch

aspect	V / -- / X	toelichting
Archeologie	**V**	De voorgenomen bebouwing ligt buiten de archeologisch waardevolle zones. Binnen de archeologische dijkzone vinden geen bodemingrepen plaats, waardoor archeologische waarden niet worden aangetast.
Bodemkwaliteit	**--**	Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd om de geschiktheid van de bodem voor de voorgenomen bedrijfsfunctie vast te stellen.
Cultuurhistorisch	**V**	De ontwikkeling houdt rekening met het historische J Door terugliggende nieuwbouw, behoud van de historische schuur en landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Water en Natuur

aspect	V / -- / X	toelichting
Weging van waterbelang	**V / --**	Het plan wordt getoetst aan het waterbelang. Eventuele aandachtspunten worden verwerkt in de verdere uitwerking.
Soorten bescherming	**--**	a Een ecologische quickscan wordt uitgevoerd om mogelijke effecten op beschermde soorten vast te stellen.
Gebieds bescherming	**--**	De effecten op beschermde natuurgebieden worden beoordeeld in het ecologisch onderzoek.

Gezonde leefomgeving

aspect	V / -- / X	toelichting
Bewegen	**V**	De ontwikkeling heeft positieve invloed op bestaande fiets- en wandelverbindingen langs de [redacted]
Groen	**V**	De landschappelijke inrichting wordt verbeterd door een passende groene inpassing van het erf.
Milieuzonering	**--**	De ruimtelijke effecten van de bedrijfsfunctie worden nader beoordeeld.
Geluid	**--**	De effecten van bedrijfsactiviteiten en verkeer worden nader beoordeeld.
Geur	**V**	Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd.
Omgevings veiligheid	**V**	De ontwikkeling voorziet niet in nieuwe risicovolle activiteiten of functies die leiden tot een relevante wijziging van externe veiligheidsrisico's. Er worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegevoegd. Het aspect omgevingsveiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.
Lucht kwaliteit	**V**	De ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van verkeer dat sprake is van een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit.
MilieuEffect Rapportage	**V**	De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande [redacted] en leidt niet tot een grootschalige gebiedsontwikkeling of belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is geen sprake van een MER-plichtige activiteit.

Mobiliteit en Bereikbaarheid

aspect	V / -- / X	toelichting
Parkeren	**V**	De parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein conform de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019.
Verkeersgeneratie en Ontsluiting	**V**	De verkeersgeneratie blijft passend bij de bedrijfsfunctie. Door aanleg van een achterontsluiting wordt zwaar verkeer van het historische lint afgehaald.
Vervoers modaliteit	**V**	De locatie blijft bereikbaar voor verschillende vervoerswijzen en de verkeersstructuur wordt verbeterd.
Duurzaamheid	**V**	De ontwikkeling betreft uitbreiding van een bestaande bedrijfsfunctie en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Uit de integrale beoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid en toekomstbestendige bedrijfsvoering.
Voor de aspecten bodemkwaliteit, archeologie en ecologie worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.
Op basis van de uitgevoerde beoordeling bestaat er geen aanleiding om de ontwikkeling als ruimtelijk onaanvaardbaar aan te merken.

Belangenafweging

Bij de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling zijn de relevante belangen binnen de fysieke leefomgeving integraal beschouwd. Hierbij is gekeken naar onder andere het gemeentelijk en provinciaal beleid, de planologische situatie, de ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorische waarden, mobiliteit en de relevante omgevingsaspecten.

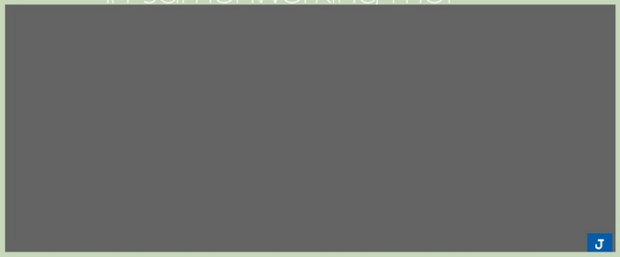
Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de ontwikkeling aansluit bij de beleidsmatige uitgangspunten en dat sprake is van een ruimtelijk passende uitbreiding van een bestaande bedrijfsfunctie. De ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint, een betere verkeersafwikkeling en een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

Voor de aspecten bodemkwaliteit en ecologie worden nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan worden betrokken bij de definitieve beoordeling van de BOPA en kunnen aanleiding geven tot aanvullende maatregelen of voorwaarden.

Op basis van de huidige beoordeling bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat de ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van de fysieke leefomgeving.



in samenwerking met



10.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 156
10.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 157

10 UITVOERBAARHEID.

Perio temperumene aut estem vellore ssuntis cum aut est fugiatu sdante occus ea ex estiisciusae eates et et incto inusdam serum dis acepernatur, sumqui dus, cus alis eos sapides sinctiur?



Economisch

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is gericht op de realisatie van een concrete ontwikkeling. Om te beoordelen of de ontwikkeling uitvoerbaar is, dient inzicht te worden gegeven in de financiële haalbaarheid van het initiatief.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op initiatief van de eigenaar van de gronden en wordt volledig voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten die samenhangen met de planvorming, benodigde onderzoeken, ontwerp, vergunningverlening, bouw en inrichting van het terrein worden gedragen door de initiatiefnemer.

De omgevingsvergunning vormt de noodzakelijke planologische basis voor de verdere uitwerking en realisatie van het project en is daarmee een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de benodigde financiering en de daadwerkelijke uitvoering van de ontwikkeling.

De gemeente Zoetermeer heeft geen financiële bijdrage aan de ontwikkeling. Eventuele kosten die voortvloeien uit het initiatief, zoals mogelijke nadeelcompensatie of proceskosten, worden conform de geldende regelgeving verhaald op de initiatiefnemer. Indien noodzakelijk worden hierover nadere afspraken vastgelegd tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Voor onderdelen van de ontwikkeling die betrekking hebben op gemeentelijke gronden, zoals eventuele groenvoorzieningen, landschappelijke inpassing of het plaatsen van bomen, worden afzonderlijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en initiatiefnemer over de uitvoering, verantwoordelijkheden en eventuele kostenverdeling. Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is en dat de realisatie ervan niet leidt tot negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Zoetermeer.

Maatschappelijk

Participatie vormt een belangrijk onderdeel binnen de Omgevingswet. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te geven of participatie heeft plaatsgevonden en wat de resultaten hiervan zijn. Participatie is erop gericht om belanghebbenden tijdig te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en hen de mogelijkheid te bieden om aandachtspunten en belangen kenbaar te maken.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande [redacted] aan de [redacted], gelegen binnen een historisch lint met een bijzondere ruimtelijke en landschappelijke context. Gezien de ligging en de relatie met de omliggende functies wordt het belangrijk geacht om omwonenden en betrokken belanghebbenden tijdig bij de planvorming te betrekken.

Vanuit de participatie worden belanghebbenden uitgenodigd voor een informatieavond. Tijdens deze bijeenkomst worden de plannen door de architect toegelicht en wordt inzicht gegeven in de voorgenomen ruimtelijke inrichting, de architectonische uitwerking, de landschappelijke inpassing en de toekomstige ontsluiting van het terrein. De bijeenkomst vindt plaats in een informele setting, waarbij aanwezigen de gelegenheid krijgen om vragen te stellen, aandachtspunten mee te geven en met de initiatiefnemer en het ontwerpteam in gesprek te gaan.

De reacties en aandachtspunten uit de participatie worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan, voor zover deze ruimtelijk en technisch inpasbaar zijn. Het verslag van de participatiebijeenkomst en de wijze waarop met de ingebrachte aandachtspunten is omgegaan, worden na afronding van het participatietraject als aanvulling op deze ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

11.1 SAMENVATTING 160
11.2 VERGELIJKING KAARTEN 162

11 CONCLUSIE.

Dit onderdeel vat in het kort samen wat de voorgaande hoofdstukken is besproken. Kort inzicht in de belangrijkste waardes waarna de plannen naast elkaar gepresenteerd worden voor een goede vergelijking.



Samenvattende
Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de [redacted] voorziet in de herstructurering van een bestaand bedrijfserf, waarbij het huidige [redacted] wordt betrokken bij de bestaande [redacted] De ontwikkeling is gericht op het toekomstbestendig maken van de bedrijfsvoering en het gelijktijdig versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint van de [redacted]

Uit de analyse van de bestaande situatie blijkt dat de huidige inrichting wordt gekenmerkt door een versnipperde erfstructuur, beperkte landschappelijke inpassing en een sterke belasting van het historische dijklint door bedrijfs- en vrachtverkeer. De nieuwe inrichting biedt de mogelijkheid om deze knelpunten integraal te verbeteren.

De ontwikkeling sluit aan bij de karakteristiek van het historische boerenerf door de bestaande historische woning en schuur als beeldbepalende elementen te behouden en de nieuwe schuurvolumes zorgvuldig als ondergeschikte bebouwing in te passen. Door de nieuwe bebouwing terug te leggen ontstaat meer ruimte rondom de historische bebouwing en wordt de ruimtelijke hiërarchie van het erf versterkt.

Daarnaast wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd door het versterken van de groenstructuur met onder andere windsingels, erfbomen en gebiedseigen beplanting. Het parkeren en de logistieke functies worden beter ingepast, waardoor het erf een groenere uitstraling krijgt en de overgang naar het omliggende landschap wordt verzacht.

Ook op het gebied van verkeer ontstaat een verbetering. De logistieke verkeersstromen worden zoveel mogelijk aan de achterzijde van de percelen georganiseerd, waardoor het zware vrachtverkeer uit het historische dijklint wordt gehaald. De ontsluiting aan de [redacted] blijft behouden voor bezoekers en licht autoverkeer. De verkeersgeneratie neemt daarbij af van circa 426-483 mvt/etmaal in de huidige situatie naar circa 278-378 mvt/etmaal in de nieuwe situatie.

De ontwikkeling sluit aan bij de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zoetermeer. De ontwikkeling draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het toekomstbestendig maken van een bestaande bedrijfsfunctie binnen het historische lint.

Uit de integrale beoordeling in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor enkele omgevingsaspecten, waaronder bodemkwaliteit, archeologie en ecologie, worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan worden betrokken bij de verdere planuitwerking en de definitieve besluitvorming.

Op basis van de uitgevoerde beoordeling bestaat er vooralsnog geen aanleiding om de ontwikkeling als ruimtelijk onaanvaardbaar aan te merken. De ontwikkeling vormt daarmee een passende invulling van de locatie en draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de [redacted]



in samenwerking met



Situatie

Bestaand



Situatie

Voorgesteld Nieuw



12 ONDERBOUWING.

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor aanvullende onderzoeken die als bijlage worden ingevoegd. In overeenstemming met de gemeente worden de onderzoeken uitgevoerd en uiteindelijk als onderbouwing ingezet.

kokon.
wonen tot geluk maken

kokon.
wonen tot geluk maken

[redacted] 135 - [redacted]

Ruimtelijke onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen