ADVIESNOTA RUIMTELIJK BELEID: Stedelijke ontwikkeling

ALGEMEEN

Zaaknummer	:	2025-151377
Datum indiening aanvraag	:	19-11-2025
Naam adviseur	:	[redacted]
Gegevens dossier:		
Naam aanvrager	:	[redacted]
Adres	:	[redacted]
Betreft	:	het uitbreiden van het bedrijf [redacted] door op een verder liggend perceel [redacted] een extra nieuw bedrijfsgebouw te realiseren
Locatie		[redacted]

Beschrijving principe-aanvraag:

Op 19 november 2025 is een verzoek voor vooroverleg ontvangen voor het gebruiken van het perceel [redacted] voor [redacted]

Gevraagd wordt medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan / omgevingsplan, door het perceel aan de [redacted] een bedrijfsbestemming te geven. Het zware verkeer wordt via een pad ‘achterlangs’ geleid tussen [redacted]



Principeverzoek



Principeverzoek

Doel adviesnota
In deze adviesnota wordt antwoord gegeven op de vraag of de gemeente bereid is een procedure te gaan volgen, waarmee het perceel aan de [redacted] gebruikt kan worden ten behoeve van [redacted]

Indien de uitkomst is dat de gemeente medewerking wil verlenen, wordt in overleg met initiatiefnemer bepaald welke procedure gevolgd gaat worden (waarschijnlijk een BOPA-procedure).

Beschrijving huidige situatie:

Aan de [redacted] is momenteel [redacted] De [redacted] aanwezig. De eigenaar heeft te kennen gegeven de [redacted] te willen beëindigen en de grond te willen verkopen. De redenen hiervoor, die hij in april 2025 heeft gegeven zijn:

- Financieel wordt het steeds uitdagender om een [redacted] te runnen; en
- Hij wil een keer stoppen en heeft geen opvolger.



Juridische toets:

Zie juridische toets. Samenvattend:

- [redacted] is strijdig met de bestemmingen ‘groen’ en ‘sport – [redacted] in het omgevingsplan;
- De opstallen tbv [redacted] zijn vergunningsplichtig.

Doordat het gebruik strijdig is met de [redacted] bestemming, zijn de opstallen tbv de [redacted] ook strijdig met het omgevingsplan. Conform het omgevingsplan mag het bouwvlak voor 90% bebouwd worden met bebouwing met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter.



Perceel vormt onderdeel van beschermd stadsgezicht [redacted] Tevens (deels) hoge verwachtingswaarde voor archeologische monumenten.



Deeladviezen
Voor de deeladviezen is het van belang dat de vraag wordt gesteld: willen we als gemeente meewerken met de uitbreiding van [redacted] op het perceel van het huidige [redacted] aan de [redacted]

Het is een principeaanvraag dat een antwoord ‘op hoofdlijnen’ vraagt. Er zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd en er is nog geen GoFlo opgesteld.

Voor alle hieronder genoemde disciplines ligt de vraag voor: is het vanuit jouw expertise wenselijk dat de [redacted] aan de [redacted] verdwijnt en daarvoor in de plek [redacted] plaats vindt (met de daarbij behorende nieuwe bebouwing).

Als aangeven wordt dat het een wenselijk ontwikkeling is, dient vervolgens de haalbaarheid aangetoond te gaan worden.

Deeladvies ecologie behandeld door : [redacted]

Toelichting

Beoordeling
□ Aanhoudingsgrond
□ Geen weigeringsgrond
□ Weigeringsgrond

Voor zover de plannen nu laten zien, zal er geen groen verdwijnen en komt er wat groen bij. Dit is in principe niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Voor de uitwerking van de plannen (over het soort groen en natuurinclusieve maatregelen bijvoorbeeld) zijn er straks wel wat punten om mee te geven, maar dat is in dit stadium niet zo van belang nog.

Deeladvies economie behandeld door : [redacted]

Toelichting

Beoordeling
- □ Aanhoudingsgrond
- □ Geen weigeringsgrond
- □ Weigeringsgrond

Vanuit economie is er geen weigeringsgrond om medewerking te verlenen aan gevraagde uitbreiding voor [redacted]. Of de gemeente kan/wil instemmen met het verdwijnen van het [redacted] is voornamelijk een afweging vanuit sociaal-maatschappelijk, educatief en gezondheidsperspectief.

Deeladvies sport behandeld door : [redacted]

Toelichting

Beoordeling
- □ Aanhoudingsgrond
- □ Geen weigeringsgrond
- □ Weigeringsgrond

In 2024 of 2025 zijn twee mensen van de gemeente Zoetermeer (afdeling sport op bezoek geweest bij de [redacted] aan de [redacted] zijn bedrijven, en daarmee commerciële instellingen, die niet in aanmerking komen voor subsidies. Toen is al gepolst wat de toekomstplannen waren. Het bleek toen al dat het voor [redacted] heel moeilijk was om het hoofd boven water te houden. Dit is in de hele regio en landelijk een trend.

Hierover is ook contact over geweest met de [redacted] en zij beaamden dit. Het ging dan om 2 factoren: de kosten van het beheer van een [redacted] stijgen. Aan de andere kant daalt de vraag. Er gaan minder kinderen paardrijden.

Dit heeft bij ons tot de conclusie geleid dat het jammer zou zijn als er een [redacted] verdwijnt, maar we gaan als gemeente hier ook niet in investeren: we zien niet in hoe de gemeente vanuit het sportbeleid de [redacted] in stand kunnen houden.

Deeladvies erfgoed behandeld door : [redacted]

Toelichting

Beoordeling
- □ Aanhoudingsgrond
- □ Geen weigeringsgrond
- □ Weigeringsgrond

Advies: aanhouden

[redacted] is een cultuurhistorisch waardevolle [redacted], die gelegen is in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht [redacted] en het gemeentelijk archeologisch monument [redacted]

Gevolgen voor de cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorisch waardevol pand [redacted]

In principe blijft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden en meer zichtbaar gemaakt vanaf de [redacted] Voor alsnog zijn er geen gevolgen voor het pand.

Beschermd stadsgezicht [redacted]

Het voorliggend plan betekent in principe een versterking van de kenmerken van het beschermd stadsgezicht [redacted] De lineaire structuur van de [redacted] en de wetering en de herkenbare hoge aftekening van een veendijk in het landschap worden verbeterd c.q. versterkt door het verwijderen van de opstallen op het voorerf en het versterken van het open landschap tussen [redacted]

Een aantal ingrepen heeft echter wel gevolgen voor de gaaf bewaarde samenhang tussen [redacted] bebouwing en open polderlandschap in het deel ten westen van de [redacted]

1. sloop van een groot deel van de opstallen van de [redacted] en nieuwbouw van 5 nieuwe houtloodsen in plaats daarvan:

- Het is nu niet goed in te schatten of er sprake is van een volumevergroting. Dit zal door middel van doorsnedes beter in kaart moeten worden gebracht.
- De bestaande houtloodsen van [redacted] zijn behoorlijk groot. Eenzelfde complex op korte afstand hiervan kan een schaalvergroting betekenen die afbreuk doet aan het open polderlandschap en het pluriforme bebouwingsbeeld.
- Vanuit het beeldkwaliteitsplan wordt bij nieuwbouw uitgegaan van het principe van het boerenerf. Hiervan is geen sprake.

2. aanleg van een verbindingsweg aan achterzijde: de aanleg van een nieuwe weg in het open landschap is niet wenselijk. Vraag is of er niet gebruik kan worden gemaakt van de bestaande achterweg.

Archeologisch monument [redacted]
Een deel van de ingrepen hebben invloed op het archeologisch monument op de kavel van [redacted], te weten:

- sloop van deel van de opstallen van de [redacted] en nieuwbouw in plaats daarvan;
- aanleg windsingels aan zijkanten;
- aanleg secondaire bomenrij en vergroening van met name het voorerf.

Op dit moment is de precieze omvang van de ingrepen onbekend. Echter is wel duidelijk dat er gevolgen zullen zijn. Daarom wordt geadviseerd een archeologisch bureauonderzoek aan te leveren. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of er verder archeologisch onderzoek nodig is.

Conclusie: aanhouden
In principe is er vanuit cultuurhistorie geen bezwaar tegen het verdwijnen van de [redacted] en de uitbreiding van de [redacted] Het plan schaadt echter de cultuurhistorische waarden in beperkte mate, omdat:

1. Het is nu niet goed in te schatten of er sprake is van een volumevergroting bij de nieuwbouw. Dit zal door middel van doorsneden beter in kaart moeten worden gebracht.
2. Eenzelfde complex als [redacted] op korte afstand hiervan kan een schaalvergroting betekenen die afbreuk doet aan het open polderlandschap en het pluriforme bebouwingsbeeld.
3. Er is geen sprake van een opzet met het principe van het boerenerf als uitgangspunt.
4. De aanleg van een nieuwe weg in het open landschap is niet wenselijk. Vraag is of er niet gebruik kan worden gemaakt van de bestaande achterweg.
5. Een aantal ingrepen heeft gevolgen voor het archeologisch monument [redacted] Daarom dient er een archeologisch bureauonderzoek te worden aangeleverd. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of er verder archeologisch onderzoek nodig is.

Deeladvies planologie behandeld door : [redacted]

Toelichting

Beoordeling
- ☐ Aanhoudingsgrond
- ☐ Geen weigeringsgrond
- ☐ Weigeringsgrond

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV, geconsolideerde versie d.d. 01-07-2025) zijn instructieregels opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden.

Instructieregels voor gebieden met een beschermingscategorie
Voor de locatie van de huidige [redacted] is relevant dat deze is aangeduid voor gebieden met een beschermingscategorie voor ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om de volgende gebieden:

- Beschermingscategorie 2: groene buffer
- Beschermingscategorie 2: recreatiegebied
- Beschermingscategorie 3: buitengebied

Leidend is dat binnen beschermingscategorie 2 alleen inpassen en aanpassen mogelijk is, transformatie is niet mogelijk. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een

nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande kavel waarop nu bebouwing en paardenbakken van de [redacted] aanwezig zijn. De naastgelegen paardenbakken worden verwijderd. Een eerste oordeel is dat door de ontwikkeling geen nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Wel verbetert het doorzicht richting de [redacted] Indien voldaan kan worden aan de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit voor buitengebied, recreatiegebied en groene buffer is er geen strijdigheid met het provinciaal beleid. Dit dient onderbouwd te worden.

Het verdient de aanbeveling om het plan in een *vroeg stadium* voor te leggen aan de *provincie*, bij voorkeur via een vooroverleg. De provincie dient te bevestigen dat de ontwikkeling niet toeziet op transformatie zoals hiervoor genoemd. Verder zal de provincie om aandachtspunten gevraagd moeten worden ten aanzien van de regels voor groene buffer en recreatiegebied. De aandachtspunten zullen verwerkt moeten worden in een aanvraag, alvorens er een ontwerp- omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

Stedelijke ontwikkelingen
De uitbreiding van de [redacted] wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving. In de provinciale omgevingsverordening is opgenomen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening wordt gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Hieruit volgt dat het van belang is te motiveren waarom de [redacted] niet binnen bestaand stedelijk gebied kan uitbreiden (bijvoorbeeld geen ruimte elders en bijzondere locatie van het bedrijf aan de [redacted] Om dit te onderbouwen zal een laddertoets uitgevoerd moeten worden.

Het verdient ook hier de aanbeveling hierover in een vroeg stadium overleg te voeren met de provincie, omdat het een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied betreft.

Deeladvies stedenbouw behandeld door : [redacted]

Toelichting

Beoordeling
□ Aanhoudingsgrond
□ Geen weigeringsgrond
□ Weigeringsgrond

Voor wijziging van functie wordt het verzoek bekeken aan de hand van de visie [redacted] en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten [redacted] en [redacted]. Daarboven hangt ook de vraag of deze aanvraag effect heeft op het brede aanbod van voorzieningen op stadsniveau en daarmee van invloed is op de woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer.

<u>Voorzieningenaanbod en woonaantrekkelijkheid Zoetermeer</u>
De locatie aan de [redacted], gelegen op de grens van bebouwde en onbebouwde kom, aan de rand van recreatiegebieden Buytenpark en Nieuwe Driemanspolder is bij uitstek een locatie die geschikt is voor recreatieve functies, zoals een [redacted] Om de afweging te maken of het nodig om meer inzicht te hebben in de vraag of een [redacted] op deze plek toekomstbestendig is. Indien dit niet het geval is, zal getoetst worden aan de visie [redacted]

<u>Visie [redacted]</u>
Nieuwe ontwikkelingen aan de [redacted] moeten bijdragen aan de beschreven karakteristieke kwaliteiten en moeten bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende plan past op hoofdlijnen binnen die ambitie.

Bestaande kwaliteiten behouden:
Behoud van variatie langs de [redacted] Voorkomen moet worden dat de [redacted] uitsluitend getransformeerd naar een rustig woonlint. Het karakter van de [redacted] is juist de afwisseling tussen

de diverse functies zoals wonen, werken, recreatie en groen. Alhoewel de [redacted] ook een passend functie hierbinnen is, is ook een bedrijfsfunctie voorstelbaar. De uitbreiding van de [redacted] op het perceel van de manage draagt daarmee ook bij aan het behouden van de huidige functie van de [redacted] en biedt groeimogelijkheden en maakt de bestaande functie toekomstbestendig.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering:
Bij nieuwe ontwikkelingen moet er sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiervoor doet het plan enkele voorstellen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse:

- Tegengaan van verrommeling van het landschap, dat door de [redacted] mogelijk is binnen de bestemming en wordt verbeterd: de mogelijkheid van open en overdekte [redacted]. wordt ingewisseld voor een open en onbebouwde groenzone tussen de twee bedrijfsfuncties met een meer open doorzicht tot gevolg;
- De ontsluiting van de [redacted] t.b.v. opslag wordt van de [redacted] afgehaald en middels een nieuwe ontsluiting achterlangs op het perceel gefaciliteerd. Hierdoor wordt de [redacted] zelf rustiger met minder zwaar vrachtverkeer (onduidelijk is of de nieuwe ontsluiting ook ingezet gaat worden voor bezoekers van de [redacted] en/of daarvoor de gesuggereerde route voldoende breed, herkenbaar en aantrekkelijk genoeg is bezoekers (mogelijk conflict met vrachtverkeer);
- Het perceel wordt rondom landschappelijker beter ingepast met een groene omzooming van het perceel met windsingels en bomenrijen als passende afkadering. Het zicht vanaf de [redacted] (2e orientatie op dit perceel) wordt vergroend. Aan de voorzijde maakt verharding en parkeren van de [redacted] plaats voor een groenere inrichting;
- Met het behoud van de huidige bedrijfswoning, aangrenzende schuur en bijbehorende naastgelegen schuur krijgen een beter zichtbare positie aan het lint met mogelijkheden om meer aandacht te geven aan een ‘pronkzijde’ aan de [redacted] (afzonderlijk erf).
- De nieuwe bedrijfshallen zijn nog steeds relatief grootschalig, maar minder aaneengesloten dan de huidige opstallen van de [redacted] Zodoende kan geconcludeerd worden dat dit ook een verbetering betreft.

Stedenbouwkundig kan er medewerking verleend worden aan een functiewijziging als er:

- Geen stedelijke belangen worden geschaad bij het verdwijnen van de [redacted] voor de stad. Dit zal nader onderbouwd moeten worden (woonaantrekkelijkheid, aanbod aan voorzieningen) danwel aangetoond kan worden waarom het vasthouden aan de [redacted] op deze plek geen toekomst heeft;
- Er naast de hierboven genoemde ruimtelijke verbeteringen extra ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen op het gebied van de bouwmassa worden toegepast (het huidige voorstel beperkt zich vooralsnog te veel tot een landschappelijk en verkeerskundige verbetering). Hier kan gedacht worden aan:
    - Het terugdringen van de bebouwingsmogelijkheden van het huidige grote bouwvlak met een bebouwingspercentage van 90% tot bijvoorbeeld 75%. Hierdoor is sprake van substantieel minder bebouwing t.o.v. de huidige situatie;
        - Het vervangen van een groot bouwvlak naar enkele lossere bouwvlakken, waarmee aaneengesloten bebouwing wordt voorkomen en extra lucht en ruimte tussen bebouwing kan ontstaan;
        - De rooilijn van het huidige bouwvlak zowel aan de [redacted] en aan de achterzijde wordt teruggedrongen waarmee meer afstand tot de [redacted] danwel de [redacted] kan worden gegarandeerd;
    - De voormalige bedrijfswoning en bijbehorende schuren ook in de nieuwe situatie een duidelijke nieuwe (woon)functie krijgt die zich presenteert aan de [redacted];

Deeladvies verkeer behandeld door: [redacted]

Toelichting

Beoordeling
- ☐ Aanhoudingsgrond
- ☐ Geen weigeringsgrond
- ☐ Weigeringsgrond

Afgevraagd wordt wat de gevolgen zijn voor de intensiteit van zwaar verkeer op de [redacted]
Vooralsnog roept het plan de o.a. de volgende vragen op:

- Welke activiteiten blijven aan de [redacted] Wordt alle opslag verplaatst naar [redacted]
- Hoe vindt bevoorrading plaats? Hoe vaak per dag / per week/ per maand wordt er bevoorraad? Wat zijn de vervoersbewegingen per dag?
- Gaat de gehele ontsluiting via de ontsluiting nabij de rotonde? En moet deze dan aangepast worden?

De beantwoording van deze vragen zijn vanuit verkeer nodig om een schatting te kunnen maken van hoe veilig het is en wat het betekent voor de intensiteit.

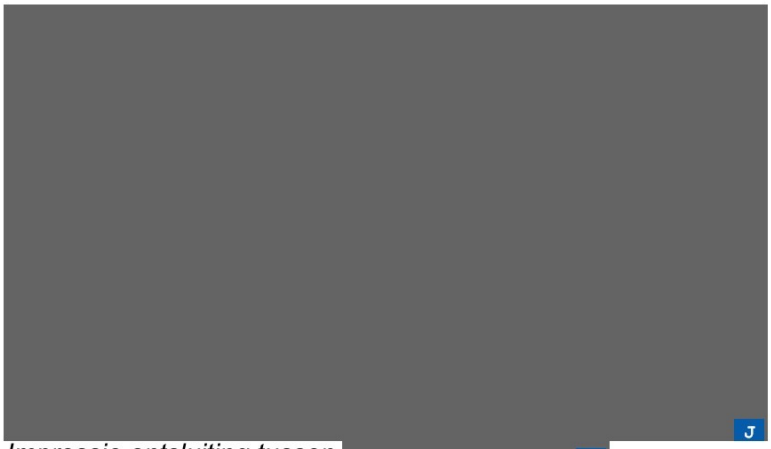
[redacted]

Ontsluiting nabij de rotonde

Via het pad achterlangs rijdt het zware verkeer tussen [redacted] heen en weer. Daarmee wordt het zware verkeer van de [redacted] van de [redacted] Dat is vanuit verkeer gewenst. Het pad achterlangs roept nog vragen op:

- Het pad zal dan over andere percelen gaan, kan en mag dat? Hier moet iets (privaatrechtelijk) voor geregeld gaan worden.
- Wat voor soort verkeer zal er over het pad gaan? Wie legt het aan? Stel als de gemeente het doet, is de aanvrager dan bereid mee te betalen? En als de aanvrager het zelf wil aanleggen, willen we als gemeente dat?

[redacted]



Impressie ontsluiting tussen

Deeladvies landschap behandeld door :

Toelichting

Beoordeling
- ◻ Aanhoudingsgrond
- ☐ Geen weigeringsgrond
- ◻ Weigeringsgrond

Als de houtopslag zich houdt aan de geldende perceelsgrenzen, bebouwingsdichtheid en bouw/opslag-hoogten, dan is er vanuit landschap vooralsnog geen bezwaar.

Bij verdere uitwerking graag afstemming over aanpassingen in het openbaar gebied / landschap.

Deeladvies grondzaken behandeld door :

Toelichting

Beoordeling
- ◻ Aanhoudingsgrond
- ☐ Geen weigeringsgrond
- ◻ Weigeringsgrond

Voor zover ik in de plannen kan zien is de gehele ontwikkeling getekend op eigen terrein, dus grondtransacties zijn op basis van de informatie die ik nu heb niet nodig. Eventueel moet er in een latere fase een overeenkomst komen voor kostenverhaal, (eventuele aanpassingen in het openbaar gebied zoals in/uitrit) en nadeelcompensatie.

Deeladvies provincie behandeld door :

Toelichting

Beoordeling
- ◻ Aanhoudingsgrond
- ☐ Geen weigeringsgrond
- ◻ Weigeringsgrond

De provincie heeft op 14 april 2026 aangegeven in te kunnen stemmen met de uitbreiding van de op het perceel aan de

De ontwikkeling is passend binnen het provinciale ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het gaat om een omvorming van een groot bestaand erf aan de in Zoetermeer. Dit lint wordt gekenmerkt door een ritme van een aantal grotere en kleinere erven. De ontwikkeling is te zien als een *inpassing*.

De functie verandert van een naar een Waarbij het gehele erf beter landschappelijk wordt ingepast, door het aanplanten van singels en bomenrijen. Door het wegnemen van de paardenbakken en hekwerken ontstaat er weer een rustig doorzicht op het achterliggende landschap vanaf het lint.
Ook de parkeerplaats aan de wordt verwijderd en andere opslag aan de voorkant en de hele aanblik krijgt weer een groene invulling.

Van belang is ook de inpassing van de achterkant van het erf, omdat het achterliggende landschap intensief recreatief gebruikt wordt. Het beeld vanaf de wandel- en fietspaden wordt aanzienlijk verbeterd. Dat geldt met name ook voor het bestaande erf van de [redacted] die volgens het plan ook een kwaliteitsslag maakt, door het wegnemen van het zicht op de stapels hout vanaf het [redacted]. Er is dus aandacht voor de recreatieve waarde van het landschap en de groene buffer waar het bedrijf zich in bevind. Dat vormt dan een haakje voor de motivering die nodig is obv. Artikel 7.43k lid 2 van de verordening.

Al met al is er sprake van een goed onderbouwd inpassingsplan waarbij de ruimtelijke kwaliteit per saldo toeneemt (eis uit art. 7.43a van de verordening).

Integraal advies

Het initiatief is in hoofdlijnen getoetst: de vraag of het verdwijnen van de [redacted] tbv [redacted] wenselijk is. Daarbij is op onderdelen gekeken naar de haalbaarheid.

Vanuit de gemeente is er een wens om de [redacted] te behouden. Gebleken is dat de [redacted] in toenemende mate moeite heeft om rendabel te blijven (de aangescherpte regels voor dierenwelzijn draagt hier ook niet aan bij) en daarom is naar een andere invulling gekeken. De [redacted] heeft geprobeerd om de [redacted] te verkopen en de bedrijfsvoering voort te zetten. Dit is niet gelukt.

De gemeente en de provincie staan, onder voorwaarden, positief tegenover het principeverzoek. Gezien de ligging in het beschermde stadsgezicht, dient aangetoond te worden dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo toeneemt. Voldaan moet worden aan de visie [redacted] en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten [redacted] en [redacted].

In de op te stellen motivering (GoFlo) dient aangetoond te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daar valt ook de toets aan geldend beleid en regelgeving onder. Alle hieronder genoemde aspecten dienen terug te komen in de op te stellen motivering tbv de aan te vragen BOPA bij de verdere uitwerking van de plannen.

<u>Aanhouden - onder voorwaarden akkoord</u>

1. **Sport**. Het zou jammer zijn als de [redacted] verdwijnt, maar we zien niet in hoe de gemeente vanuit het sportbeleid de [redacted] in stand kunnen houden.

2. **Planologie**. Leidend is dat binnen beschermingscategorie 2 alleen inpassen en aanpassen mogelijk is, transformatie is niet mogelijk. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit.
   De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande kavel waarop nu bebouwing en paardenbakken van de [redacted] aanwezig zijn. De naastgelegen paardenbakken worden verwijderd. Een eerste oordeel is dat door de ontwikkeling geen nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Wel verbetert het doorzicht richting de [redacted]. Indien voldaan kan worden aan de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit voor buitengebied, recreatiegebied en groene buffer is er geen strijdigheid met het provinciaal beleid. Dit dient onderbouwd te worden.

   Hierover heeft afstemming plaats gevonden met de provincie. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met de uitbreiding en dat er sprake is van '*inpassing'*. Wel dient gemotiveerd te worden (conform artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving) waarom de [redacted] (een stedelijke ontwikkeling) niet binnen bestaand stedelijk gebied kan uitbreiden (bijvoorbeeld geen ruimte elders en bijzondere locatie van het bedrijf aan de [redacted] Om dit te onderbouwen zal een laddertoets uitgevoerd moeten worden.

3. **Provincie**. De provincie heeft in een eerste reactie aangegeven dat er een motivering opgesteld dient te worden, zoals bedoeld in artikel 7.43k van de verordening. Beargumenteerd moet worden dat een bedrijfsfunctie passend is binnen de regels van de provincie voor een beschermingsgebied 'groene buffers'.

   De provincie heeft op 14 april 2026 aangegeven in te kunnen stemmen met de uitbreiding van de [redacted] op het perceel aan de [redacted] De ontwikkeling is passend binnen het

provinciale ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het gaat om een omvorming van een groot bestaand erf aan de [redacted] in Zoetermeer. Dit lint wordt gekenmerkt door een ritme van een aantal grotere en kleinere erven. De ontwikkeling is te zien als een *inpassing*. De provincie geeft aan dat er de ruimtelijke kwaliteit per saldo toeneemt (eis uit art. 7.43a van de verordening).

4. **Verkeer**. Afgevraagd wordt wat de gevolgen zijn voor de intensiteit van zwaar verkeer op de [redacted] Vooralsnog roept het plan de o.a. de volgende vragen op:
   - Welke activiteiten blijven aan de [redacted] Wordt alle opslag verplaatst naar [redacted]
   - Hoe vindt bevoorrading plaats? Hoe vaak per dag / per week/ per maand wordt er bevoorraad? Wat zijn de vervoersbewegingen per dag?
   - Gaat de gehele ontsluiting via de ontsluiting nabij de rotonde? En moet deze dan aangepast worden?

5. **Erfgoed.** Vanuit cultuurhistorie is geen bezwaar tegen het verdwijnen van de [redacted] en de uitbreiding van de [redacted] Het plan schaadt echter de cultuurhistorische waarden in beperkte mate, omdat:
   1. Het is nu niet goed in te schatten of er sprake is van een volumevergroting bij de nieuwbouw. Dit zal door middel van doorsneden beter in kaart moeten worden gebracht.
   2. Eenzelfde complex als [redacted] op korte afstand hiervan kan een schaalvergroting betekenen die afbreuk doet aan het open polderlandschap en het pluriforme bebouwingsbeeld.
   3. Er is geen sprake van een opzet met het principe van het boerenerf als uitgangspunt.
   4. De aanleg van een nieuwe weg in het open landschap is niet wenselijk. Vraag is of er niet gebruik kan worden gemaakt van de bestaande achterweg.
   5. Een aantal ingrepen heeft gevolgen voor het archeologisch monument [redacted] Daarom dient er een archeologisch bureauonderzoek te worden aangeleverd. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of er verder archeologisch onderzoek nodig is.

   Bij de verdere uitwerking van de plannen dient dus rekening met deze punten gehouden te worden.

6. **Stedenbouw**. Nieuwe ontwikkelingen aan de [redacted] moeten bijdragen aan de beschreven karakteristieke kwaliteiten en moeten bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende plan past op hoofdlijnen binnen die ambitie. Voor nadere onderbouwing hier: zie hiervoor.

Stedenbouwkundig kan er medewerking verleend worden aan een functiewijziging als er:
- Geen stedelijke belangen worden geschaad bij het verdwijnen van de [redacted] voor de stad. Dit zal nader onderbouwd moeten worden (woonaantrekkelijkheid, aanbod aan voorzieningen) danwel aangetoond kan worden waarom het vasthouden aan de [redacted] op deze plek geen toekomst heeft;
- Er naast de hierboven genoemde ruimtelijke verbeteringen extra ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen op het gebied van de bouwmassa worden toegepast (het huidige voorstel beperkt zich vooralsnog te veel tot een landschappelijk en verkeerskundige verbetering). Hier kan gedacht worden aan:
  - Het terugdringen van de bebouwingsmogelijkheden van het huidige grote bouwvlak met een bebouwingspercentage van 90% tot bijvoorbeeld 75%. Hierdoor is sprake van substantieel minder bebouwing t.o.v. de huidige situatie;
    - Het vervangen van een groot bouwvlak naar enkele lossere bouwvlakken, waarmee aaneengesloten bebouwing wordt voorkomen en extra lucht en ruimte tussen bebouwing kan ontstaan;
    - De rooilijn van het huidige bouwvlak zowel aan de [redacted] en aan de achterzijde wordt teruggedrongen waarmee meer afstand tot de [redacted] danwel de [redacted] kan worden gegarandeerd;
  - De voormalige bedrijfswoning en bijbehorende schuren ook in de nieuwe situatie een duidelijke nieuwe (woon)functie krijgt die zich presenteert aan de [redacted]

De disciplines die akkoord zijn:

1. **Economie**. Vanuit economie is er geen weigeringsgrond om medewerking te verlenen aan gevraagde uitbreiding voor [redacted]
2. **Ecologie**. Voor zover de plannen nu laten zien, zal er geen groen verdwijnen en komt er wat groen bij. Dit is in principe niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Voor de uitwerking van de plannen (over het soort groen en natuurinclusieve maatregelen bijvoorbeeld) zijn er vanuit de gemeente nog wel punten om mee te geven.
3. **Landschap**. Bij de verdere uitwerking graag afstemming over eventuele aanpassingen in het openbaar gebied / landschap.
4. **Grondzaken**. De plannen lijken volledig op eigen terrein plaats te vinden, dus grondtransacties lijken niet plaats te gaan vinden. Eventueel moet er in een latere fase een overeenkomst komen voor kostenverhaal, (eventuele aanpassingen in het openbaar gebied zoals in/uitrit) en nadeelcompensatie.

Planschadeovereenkomst

Indien de gemeente meewerkt aan het verzoek om houtopslag mogelijk te maken aan de [redacted], ten koste van het [redacted], dient er een anterieure overeenkomst getekend te worden, waarin o.a. geregeld wordt dat nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Als het kostenverhaal onder de [redacted] blijft is het mogelijk (en efficiënter) om dit via de leges op te lossen. Een losse nadeelcompensatie-overeenkomst is dan wellicht wel nodig.

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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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