

## **Centraal Park**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Ligging en begrenzing	5
1.2 Aanleiding planherziening	5
1.3 Huidige juridische planologisch regime	6
1.4 Doel van het bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskaders</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	14
2.5 Conclusie beleid	19
<b>Hoofdstuk 3 Bestaande situatie</b>	<b>20</b>
3.1 Ontstaansgeschiedenis	20
3.2 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied	21
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	23
<b>Hoofdstuk 4 Beschrijving plan</b>	<b>25</b>
4.1 Projectplan	25
4.2 Ruimtelijke inpassing	25
4.3 Functionele inpassing	25
<b>Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit</b>	<b>26</b>
5.1 Geluidhinder	26
5.2 Bodemkwaliteit	26
5.3 Luchtkwaliteit	27
5.4 Water	28
5.5 Bedrijven en milieuzonering	30
5.6 Externe Veiligheid	32
5.7 Ecologie	33
5.8 Strategische milieu-beoordeling	36
<b>Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving</b>	<b>38</b>
6.1 Inleidende regels	38
6.2 Bestemmingsregels	38
6.3 Algemene regels	40
6.4 Overige regels	40
6.5 Overgangs- en slotregels	40
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	41

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
-----	----------------------------------	----

<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Handhaving</b>	<b>43</b>
--------------------	-------------------	-----------

## **Bijlagen**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Wet natuurbescherming onderzoek</b>
------------------	--

<b>Bijlage 2</b>	<b>Stikstofonderzoek bouwfase</b>
------------------	-----------------------------------

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Ligging en begrenzing

Dit bestemmingsplan betreft een partiële (gedeeltelijke) herziening van de bestemmingsplannen "1e Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat", zoals vastgesteld op 18 februari 2019 en "Stadscentrum-Zuid" zoals vastgesteld op 10 juni 2013.

Het plangebied betreft de Grote Dobbe en aanliggende gronden.

Globaal gezien wordt de projectlocatie omsloten door:

1. Markt (ten noorden);
2. Marseillepad (ten oosten);
3. Parking Dobbepark, Nicolaasplein en tuinen van woningen aan de Vlamingstraat (ten zuiden);
4. Londenstraat (ten westen).



figuur 1.1 Begrenzing plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking)

## 1.2 Aanleiding planherziening

De Grote Dobbe en directe omgeving zijn aangewezen als centraal park voor de bewoners van de binnenstad. In deze binnenstad zullen meer woningen worden gebouwd waardoor een centraal park de (nieuwe) bewoners en bezoekers een aantrekkelijk openbaar gebied met een hoge verblijfskwaliteit moet gaan bieden. De combinatie van park en evenementen wordt gezien als een waardevolle toevoeging aan de binnenstad.

Groen en water vormen de belangrijkste kwaliteiten van het centraal gelegen gebied. Versterking en uitbreiding van deze kwaliteiten vormen de basis van een aantrekkelijk Centraal Park met een diversiteit aan permanente en tijdelijke functies. Om de versterking en

uitbreiding van het Centraal Park juridisch- planologisch te kunnen regelen dient het bestemmingsplan "1e Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat" op onderdelen aangepast te worden. Ook dient een klein gedeelte van het bestemmingsplan "Stadscentrum-Zuid", waarin het Dobbepark en een gedeelte van het Nicolaasplein ligt, meegenomen te worden.

De veranderingen betreffen zowel aanpassingen aan de planregels als de plankaart. Het betreft het mogelijk maken van de gewenste ontwikkelingen, zoals de aanleg van nieuwe (speel-) eilanden in het water, de aanleg van een rondloop rond de Grote Dobbe en het dempen van water rond het bestaande eiland. Tevens worden een paar onbenutte ontwikkelingen geschrappt zoals een mogelijk horecagebouw en een mogelijk woongebouw. Deze passen niet meer in de Visie Centraal Park en deze bestemmingen worden dan ook geschrappt.

### 1.3 Huidige juridische planologisch regime

Voor het plangebied zijn op dit moment de volgende juridische plannen van kracht:

Nr	IMRO	Bestemmingsplan	Vaststelling Raad
44	NL.IMRO.0637.BP00044-003 1	1e Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat	18 februari 2019
8	NL.IMRO.0637.BP00008-000 4	Stadscentrum-Zuid	10 juni 2013
74	NL.IMRO.0637.BP00074-000 3	Paraplulherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten	14 mei 2018
96	NL.IMRO.0637.BP00096-000 3	Paraplu Herziening Dagstandplaatsen Zoetermeer	30 november 2020

### 1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om van Centraal Park een aantrekkelijk openbaar gebied te maken waardoor het een ontmoetingsplek voor jong en oud wordt. Om de aantrekkelijkheid te vergroten wordt binnen de Grote Dobbe een rondloop over het water met eilanden gecreëerd. Daarnaast wordt rond het bestaande eiland water gedempt om groen te kunnen toevoegen en wordt een stukje nieuw water gecreëerd nabij het Nicolaasplein. De onbenutte bestemming 'Wonen' wordt wegbestemd en vervangen door 'Groen'. De onbenutte horecabestemming op het Marseillepad nabij de brug wordt eveneens wegbestemd.

Voorliggend bestemmingsplan is primair bedoeld om de beoogde ontwikkelingen juridisch en planologisch mogelijk te maken.

### 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 van voorliggend plan bevat de aanleiding van het project. In hoofdstuk 2 wordt het actueel beleidskader geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt de behoefte, stedenbouw en ruimtelijke impact behandeld. In hoofdstuk 5 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling behandeld. Hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van voorliggend plan en de inspraak behandeld. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen.

## Hoofdstuk 2    **Beleidskaders**

### 2.1    **Rijksbeleid**

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

#### 2.1.1    Barro (2011) en Nationale Omgevingsvisie

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Deze Omgevingsvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 21 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de NOVI nagenoeg compleet.

#### **Relatie tot het plangebied**

De ontwikkeling die middels voorliggend bestemmingplan mogelijk wordt gemaakt draagt bij aan de nationale belangen: het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgen en bevorderen van een gezonde fysieke leefomgeving. Derhalve is het bestemmingsplan niet in strijd met de nationale belangen op grond van het Barro en de NOVI.

#### 2.1.2    Besluit ruimtelijke ordening (2012)

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

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

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

#### **Relatie tot het plan**

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft in haar overzichtsuitspraak over de Ladder voor duurzame verstedelijking geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen – of minder – niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m<sup>2</sup>. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup> is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

Aangezien het bestemmingsplan enkel aanpassing van de openbare ruimte betreft wordt het plan niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling niet noodzakelijk. De nut en noodzaak van het plan wordt gevoed door de verdichting van de binnenstad waardoor een aantrekkelijk openbaar gebied met een hoge verblijfskwaliteit nodig is om in de binnenstad een gezonde fysieke leefomgeving te kunnen waarborgen.



## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

#### 1. Naar een klimaatbestendige delta

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

#### 2. Naar een nieuwe economie: the next level

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

#### 3. Naar een levendige meerkernige metropool

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

#### 4. Energievernieuwing

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

#### 5. Best bereikbare provincie

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

#### 6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

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

#### Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

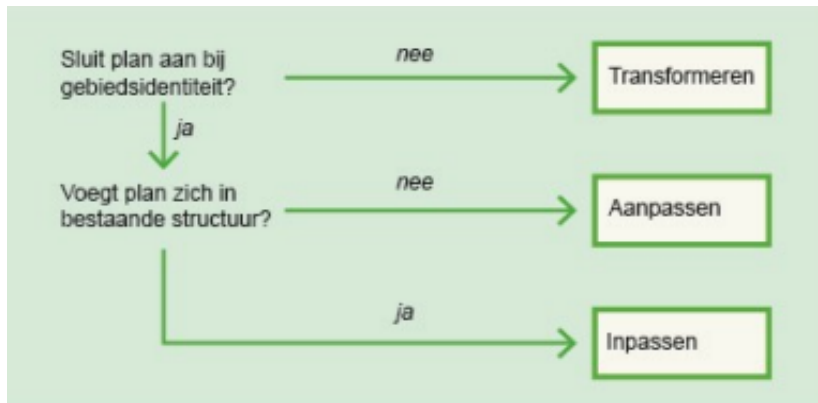
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke

impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

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

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
- Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Figuur 2.1 Soorten ontwikkeling.

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

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

### **Relatie tot het plangebied**

De ontwikkeling van het Centraal Park sluit aan bij de ambitie van de provincie aangaande een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De provincie wil zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving. Een omgeving die inwoners als prettig ervaren, uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden, zoals luchtvervuiling, bodemverontreiniging, veiligheidsrisico's, geluid, wateroverlast en hittestress. Naast het beschermen wil de provincie een duidelijke verbetering van de huidige leefomgeving bevorderen door de leefomgeving ook op gezond gedrag in te richten.

Door het park aantrekkelijker te maken door onder andere eilanden en een nieuwe rondloop over het water te creëren wordt lopen (gezond gedrag) in het park gestimuleerd. Het plan betreft inpassing dat bijdraagt aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. Hiermee voldoet het plan aan de van toepassing zijnde richtpunten en daarmee aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

### 2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Voor voorliggend plan is met name afdeling '6.2 Bestemmingsplannen' van de omgevingsverordening van belang.

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

### Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen

- wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

### **Relatie tot het plangebied**

Zoals reeds in paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland is geconstateerd, past de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet het aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Hiermee wordt voldaan aan de Omgevingsvisie en aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening en is het niet noodzakelijk om een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen.

### 2.2.3 Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland

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

Klimaatadaptief bouwen moet leiden tot:

- minder wateroverlast;
- minder hittestress;
- minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling, en
- meer biodiversiteit.

Deze principes zijn vastgelegd in een programma van eisen voor klimaatadaptief bouwen.

Doel (Omgevingsvisie)	Eis (Omgevingsplan)	Range
Meer info: zie bijsluiter		
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd. N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	40-70 mm
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	20-100%
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst. H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt <b>warmteverend</b> of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen. H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	20-60% 30-80%
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	1-3 Soortencategorieën
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar. V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn. V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen. V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	

Figuur 2.2: Programma van eisen klimaatadaptief bouwen

### Relatie tot bestemmingsplan

Voorgenomen plan maakt geen bouwontwikkelingen mogelijk waardoor het Convenant klimaatadaptief bouwen niet van toepassing is.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Hoogheemraadschap Rijnland

Het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland is vastgelegd in het waterbeheerplan 5 'Waardevol water 2016-2021', de Keur, peilbesluiten en de leggers. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De watertaak betreft de volgende doelen:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan 5 Waardevol water 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

#### Waterplan Zoetermeer

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer tezamen met het voormalige Waterschap Wilck en Wiericke (dat inmiddels deel uitmaakt van het

Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plan wordt in paragraaf 2.4.8 Waterplan Zoetermeer (2002) van deze plantoelichting nader toegelicht.

### **Relatie tot het plangebied**

In paragraaf 5.4 Water van voorliggend plan zal nader op het wateraspect worden ingegaan.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### 2.4.1 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040

De Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 is de toekomstvisie voor de stad. Een visie voor de komende twintig jaar. Het schetst een integraal lange termijn perspectief voor sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen. Een perspectief waarin een aantal dalende trends, zoals een afnemende woonaantrekkelijkheid en sociaaleconomische kracht zijn gekeerd en een opwaartse beweging voor de stad in gang is gezet. Een visie voor een stad en samenleving die werken aan een sterker fundament en beter in balans komt. De visie Zoetermeer 2040 is ook de omgevingsvisie voor de gemeente Zoetermeer in het kader van de Omgevingswet. In de Visie Zoetermeer zijn de volgende zes hoofdlijnen beschreven:

#### **1. Zoetermeer is mijn thuis**

In 2040 is Zoetermeer een stad in balans. Een stad waarin iedereen zich welkom en thuis voelt. De stad heeft een breed palet aan inwoners met verschillende leefstijlen. Zij vormen een levendige en inclusieve samenleving.

Nieuwbouw zal met meer precisie worden ingezet. In de nieuwbouwproductie stapt gemeente Zoetermeer af van de standaard verdeling van percentages sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en vrije sector koopwoningen. Ze gaat naar een meer precieze verdeling, waarbij maatwerk per wijk of project wordt geleverd. Daarbij wordt meer spreiding en diversiteit van verschillende typen woningbouw in elke wijk gecreëerd, en wordt gezorgd dat er in de stad voldoende woningen bijkomen in elk segment.

#### **2. Duurzame stad in en tussen de parken**

In 2040 onderscheidt Zoetermeer zich in de regio als groene suburbane stad. De stad is dooraderd met een netwerk van groenzones, parken en water. Zij vormen een aansluitend geheel met de groengebieden die de stad omringen. Dit groene karakter vormt in 2040 dé identiteit van Zoetermeer. In 2040 wil gemeente Zoetermeer dat het groen functioneel gebruikt wordt en meer is dan decor.

#### **3. Palet van wijken en buurten**

Elke wijk geeft in 2040 invulling aan zijn eigenheid. Elke plek schrijft - stap voor stap - zijn eigen historie en verhaal. Hiervan zijn de inwoners, ondernemers en organisaties de auteur.

Nieuwe ontwikkelingen dienen het fundament van de stad te versterken: oftewel de kracht van bestaande wijken laten toenemen. Het gaat om nieuwbouwprojecten die leiden tot sociaaleconomische impulsen van de omliggende buurten en wijken. Of bijdragen aan de bestaansbasis van voorzieningen in de bestaande wijken en buurten.

#### **4. Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen**

In 2040 heeft iedere Zoetermeerder – ongeacht zijn of haar achtergrond en afkomst – kansen om zich te blijven ontwikkelen en stappen te zetten op de sociaaleconomische ladder.

#### **5. Stad van toegepaste innovatie**

In 2040 heeft Zoetermeer het profiel als stad van de toegepaste innovaties. Een profiel dat is geworteld in de oorsprong van de stad. Een stad en samenleving, die niet geremd worden door oude inzichten en behoudende tradities.

#### **6. Zoetermeer regiostad**

In 2040 profiteert Zoetermeer van de regio en de regio profiteert van Zoetermeer. Dit raakt een keur aan onderwerpen zoals wonen, arbeidsmarkt, economie, cultuur, natuur en bereikbaarheid.

### **Relatie tot het plangebied**

Voorliggend plan voorziet in een kwaliteitsimpuls van het Centraal Park waardoor meer van het park gebruik gaat worden gemaakt. Dit past bij het doel van gemeente Zoetermeer om het groen meer functioneel te laten gebruiken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in overeenstemming met de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 maatwerk geleverd aan de behoefte op deze locatie.

#### 2.4.2 Strategische agenda Zoetermeer 2040

De Strategische agenda 2040 slaat de brug tussen de ontwerp Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 en de uitvoering op lange termijn. In de strategische agenda staan de programma's opgenomen waaraan de komende jaren wordt gewerkt. In de bijlage van de strategische agenda wordt ook ingegaan op de wijze waarop we de participatie bij de uitvoering gaan opzetten. De agenda wordt regelmatig bijgewerkt. Hierdoor kan gemeente Zoetermeer stap voor stap de visie uitwerken en goed reageren op nieuwe inzichten en omstandigheden.

Het college zet de strategische agenda 'in de steigers' door middel van de onderstaande drie sporen:

1. Het doorlichten en bijstellen van het huidige beleid op basis van de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040.
2. Het actualiseren van lopende programma's, projecten en acties op basis van de ingrediënten uit de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040.
3. Direct aan de slag met programmavoorstellen voor twee pijlers uit de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040. Het betreffen de pijlers:
  - a. wijken voor de toekomst; en
  - b. woningbouw als katalysator voor een sociaaleconomisch krachtige stad.

ad 2. In het tweede spoor onderzoekt gemeente Zoetermeer de lopende activiteiten die worden uitgevoerd op basis van het geldende beleid: (uitvoerings)programma's, projecten en andere acties. Dragen deze in hun huidige vorm in voldoende mate bij aan het ombuigen van de neergaande trends die in het basisdocument zijn besproken, of is aanpassing wenselijk of nodig. Deze (uitvoerende) activiteiten zijn deels gebaseerd op kaders die zij meekrijgen uit geldend beleid uit spoor 1, maar hebben vaak ook hun eigen dynamiek vanuit afsprakenkaders met betrokken partijen. Ze worden daarom apart bekeken. Voorbeeld van deze activiteiten betreft onder ander Centraal Park.

### **Relatie tot het plangebied**

Voorliggend plan draagt bij aan het aantrekkelijker maken van het Centraal Park. Een aantrekkelijk park levert een bijdrage aan een gezonde fysieke leefomgeving voor de binnenstad en omliggende buurten.

#### 2.4.3 Visie Binnenstad 2040

De binnenstad staat voor nieuwe uitdagingen door onder meer de opgave om woningen toe te voegen, de concurrentie met de regio als het gaat om wonen en winkelen, maar ook door de sociaal-economische positie van Zoetermeer.

Een geactualiseerde visie op de ontwikkeling van de binnenstad is daarom noodzakelijk. De binnenstad is er om te winkelen, wonen, werken, verblijven. Het gaat niet alleen om het stapelen van stenen, het toevoegen van woningen in de binnenstad, maar ook om het realiseren van een hogere kwaliteit voor de binnenstad.

Het resultaat dat gemeente Zoetermeer wilt zien is een binnenstad met hoogwaardige stedelijke woonmilieus, in het oog springende architectuur, een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een levendig straatbeeld, een veilige, mooie en prettige openbare ruimte en groen. Er worden tenminste 2.000 woningen toegevoegd. Ook is er meer ruimte voor de fietser en de voetganger.

De uitwerking van de visie volgt op basis van concrete voorstellen. De lopende projecten zoals

Markt 10, Centraal Park, Upgrade Stadshart, Cadenza II en de versnellingslocaties in de binnenstad worden nu al voorbereid en de komende jaren uitgevoerd.

In de Visie Binnenstad 2040 is opgenomen dat de binnenstad veel groener wordt. Voor Centraal Park is opgenomen dat in 2017 de uitgangspunten zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer.

### **Relatie tot het plangebied**

Het plangebied ligt in de binnenstad van Zoetermeer aan de rand van het Stadshart. Eén van de ambities betreft groener worden van de binnenstad. Dit wordt allereerst gedaan door het herinrichten van het Centraal Park rondom De Grote Dobbe. Maar ook door de aanleg van een lange singel door het Stadshart en het toevoegen van veel bomen en groen aan de binnenstad.

Voorliggend bestemmingsplan maakt herinrichting van het Centraal Park mogelijk en draagt hierbij bij aan de ambities zoals verwoord in de Visie Binnenstad 2040.

#### 2.4.4 Visie Centraal Park Zoetermeer

De Visie Centraal Park Zoetermeer is op 11 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Het betreft een visie van een breed samengestelde lokale werkgroep op het gebied rond De Grote Dobbe. De visie Centraal Park dient als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen, waaronder de concrete uitwerkingen van de deelgebieden. Het is een inspiratiedocument voor fysieke ingrepen én activiteiten die in het gebied kunnen plaatsvinden. Zodat het Dobbegebied een écht Centraal Park wordt met meerdere functies, waar Zoetermeesters en bezoekers van kunnen genieten.

De visie is geënt op een viertal ambities:

1. Ontwikkelen vanuit bestaande kwaliteiten: Groen en water vormen de belangrijkste kwaliteiten van het centraal gelegen gebied. Versterking en uitbreiding van deze kwaliteiten vormen de basis van een aantrekkelijk Centraal Park met een diversiteit aan permanente en tijdelijke functies.
2. Identiteit: de identiteit van Centraal Park wordt bepaald door kunst- en culturele evenementen in een parkachtige setting.
3. Functies: in het Centraal Park is een gevarieerd aanbod van 365 dagen functies.
4. Aansluitingen: het Centraal Park moet goed aangehaakt zijn op de omgeving. Hiervoor is verbetering van de zichtlijn vanuit het Stadshart noodzakelijk. Naast het visuele aspect moeten logische en aantrekkelijke routes voor fietsers, wandelaars en mindervaliden van, naar én binnen het gebied zorgen voor betere verbindingen tussen de locaties en gebieden onderling.

ad 1. Door de kwaliteiten groen en water te versterken, en daarmee het centrale gebied aantrekkelijker te maken, functioneert Centraal Park als verbinder tussen het hedendaagse 'stenen' Stadshart en het authentieke Dorp.

ad 2. Door toevoeging van het Centrum voor Beeldende Kunst wordt het Centraal Park fysiek omsloten door culturele organisaties. Samen met evenementenorganisaties staan zij garant voor een gevarieerde programmering in het gebied

ad. 3 De samenhang tussen de locaties Nicolaasplein, Dobbe-eiland en Markt biedt ruimte aan een diversiteit aan evenementen. In afstemming met de diverse evenementenorganisaties worden de randvoorwaarden onderzocht om de organisatie van (grote) evenementen in het ontwerp mogelijk te maken.

ad 4. De parkachtige setting van Centraal Park verbindt alle deelgebieden en de entrees visueel aan elkaar. De routing naar, rondom, in en door het gebied verdient echter ook aandacht en vraagt om heroverweging van bestaande verbindingen.

### **Relatie tot het plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkelingen zoals verwoord in de Visie



Centraal Park Zoetermeer juridisch en planologisch mogelijk.

#### 2.4.5 Groenkaart en visie Biodiversiteit (2013)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart.



Groenkaart Zoetermeer

Figuur 2.3 Groenkaart Zoetermeer.

Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten.

#### **Relatie tot het plangebied**

Op de Groenkaart is het plangebied aangeduid als 'stadsgroen hoog dynamisch'. Hiervoor geldt het principe van groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zo veel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten. Groencompensatie gaat om investeren in een goede openbare ruimte met sterke verbindingen en meer geconcentreerd groen met een hoge kwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte door groen toe te voegen in plaats van water. Door toevoegen van geconcentreerd groen met hoge kwaliteit binnen het plangebied wordt aangesloten het gemeentelijke groenbeleid.

#### 2.4.6 Parkeerbeleid 2019

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de Actualisatie Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld.

In het geactualiseerde parkeerbeleid zijn de laatste inzichten ten aanzien van het parkeren en de toetsing op parkeernormen meegenomen. Voor alle functies zijn duidelijke vaste minimale parkeernormen per zone opgenomen. Hiervan kan in principe niet naar beneden afgeweken worden.

#### **Relatie tot het plangebied**

Aangezien het voorliggende plan geen functies mogelijk maakt die leiden tot een extra

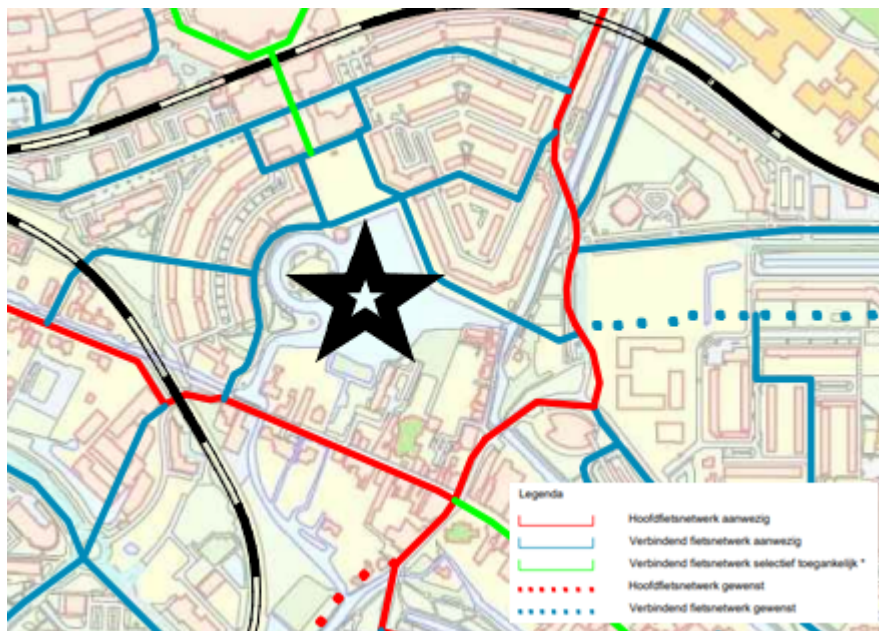
parkeervraag is het parkeerbeleid niet nader beschouwd in voorliggend bestemmingsplan.

#### 2.4.7 Actieplan Fiets 2014

Zoetermeer kent een fijnmazig uitgebouwd fietsroutenetwerk. de gekozen stedenbouwkundige opzet van de stad zorgt voor een solitair, vrijliggend en barrièrevrij fietsnetwerk en daardoor een voor fietsers snelle, verkeersveilige en comfortabele bereikbaarheid van de voorzieningen, winkel- en werkgebieden, onderwijslocaties en woonwijken onderling. Desondanks bestaan er nog diverse hindernissen die de gemeente graag wegneemt. Met het Actieplan Fiets wil Zoetermeer de bewuste keuzemogelijkheden voor de verschillende vervoerswijzen vergroten door de laatste hindernissen weg te nemen en het fietsgebruik onder zowel bestaande als nieuwe inwoners en bezoekers verder stimuleren.

#### Relatie tot het plangebied

Rondom het plangebied zijn veel fietspaden gelegen, zoals op onderstaand figuur 2.4 wordt weergegeven. Direct grenzend aan het plangebied is een 'verbindend fietsnetwerk' aanwezig die in zowel een 'hoofd fietsnetwerk' als 'verbindend fietsnetwerk selectief toegankelijk' over gaat. Binnen het plangebied zijn geen ontbrekende schakels, dan wel gewenste fietsroutes gelegen.



Figuur 2.4 Uitsnede Actieplan Fiets 2014 (projectlocatie gemarkeerd als ster).

#### 2.4.8 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer tezamen met het voormalige waterschap Wilck en Wiericke (dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland) en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te behouden, moet meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra water in het gebied dat (her)ontwikkeld wordt. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken.

Een ander aandachtspunt uit het Waterplan is de waterkwaliteit. De kaderrichtlijn water (KRW) voorziet in het verbeteren van de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen en ook een

aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

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

#### **Relatie tot het plangebied**

In paragraaf 5.4 Water wordt dit aspect nader beschouwd.

#### 2.4.9 Beleidskader Ruimte geven!

De Speelruimtenota 2016-2026 'Ruimte geven!' is opgesteld om voldoende speelruimte in relatie tot de leeftijdsopbouw en stedenbouwkundige opzet van de wijken te kunnen garanderen. Uit de inventarisatie blijkt dat er in het centrum in de huidige situatie voldoende speelplekken aanwezig zijn in vergelijking met het basisvoorzieningen-niveau. Er is wel sprake van te kleine en weinig uitdagende speelplekken.

#### **Relatie tot het plangebied**

Het plangebied ligt in het stadscentrum en gaat niet ten koste van bestaande speelplekken. Sterker nog het plan draagt bij aan het creëren van uitdagende speelplekken.

#### **2.5 Conclusie beleid**

Het voorgenomen plan is getoets aan het geldende Rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijk beleid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met het geldende beleid. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en er zijn geen nationale belangen van invloed. Het plan voorziet in versterking van de openbare ruimte wat een bijdrage levert aan de gezonde en fysieke leefomgeving.

## Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

### 3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied Centraal Park ligt geheel in de Nieuw Drooggemaakte Polder, waar ook de wijk Buytenwegh de Leyens, het Buytenpark en de Zoetermeerse Plas deels in liggen. Deze polder wordt begrensd door de Leidse Wallenwetering, de Voorweg, de dijk van de Zoetermeerse Meerpolder en de Elleboogse wetering boven de Zoetermeerse Plas.

In de elfde eeuw ontstond een kleine nederzetting aan de oever van een natuurlijk meer (de huidige Meerpolder). Vanaf die tijd werd in het gebied van Zoetermeer grond ontgonnen en kwam de kolonisatie van de veengebieden op gang. Na 1670 zijn de uitgestrekte plassen die rondom het tweelingdorp Zoetermeer-Zegwaart waren ontstaan -door het uitsteken van de veengrond voor het winnen van turf- stapsgewijs weer drooggemalen en als landbouwgrond uitgegeven. De Nieuw Drooggemaakte Polder is de laatste van deze reeks inpolderingen. Binnen deze Nieuw Drooggemaakte Polder is het overgrote deel van het plangebied gelegen. De polder is drooggemalen met behulp van vier windmolens en in 1771 drooggevalen. Het peil van het land ligt nu ongeveer 5 meter beneden Nieuw Amsterdams Peil (NAP). Dit is ruim drie meter onder het niveau van de Leidse Wallenwetering en het water langs de Voorweg.

Van nature waren er al waterlopen aanwezig, zoals de huidige Delftse en Leidse Wallenwetering. Het verloop van wegen, nodig voor de ontsluiting van het gebied, werd bepaald door natuurlijke elementen. De Dorpsstraat is een van de oudste delen van Zoetermeer. De eerste bewoners vestigden zich hier rond de veertiende eeuw. Door afgraving van het veen en inklinking van de latere polders rond de Dorpsstraat is deze hoger komen te liggen dan de omgeving.

Van het oude polderlandschap zijn maar weinig restanten overgenomen in het stedenbouwkundig plan en -structuur van het Stadscentrum. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de wijken Buytenwegh de Leyens en Seghwaert, waar zoveel mogelijk restanten van het oude polderlandschap zijn opgenomen.

De landschappelijke elementen die de grenzen vormden van de oude polders (en een cruciale rol speelden in de waterhuishouding of ontsluiting van het dorp) zijn wel bewaard gebleven. De Leidse Wallenwetering is één van de oudste waterstaatkundige werken van Zoetermeer. Deze middeleeuwse 'wende' (een lage kade of dijk) speelde een rol in de vroegste ontginningsgeschiedenis van Zoetermeer. Het beschermdde het pas ontgonnen en ingeklonken veen tussen de wetering en de Broekweg tegen instromend water vanaf de hoger gelegen 'Wilde venen' aan de oostkant van de dijk. De wetering diende tevens als vaarweg naar Leiden en vormde de scheiding tussen de dorpskernen Zegwaart en Zoetermeer, alwaar hij overging in de Delftse Wallenwetering.

De Grote Dobbe is eveneens een restant van het oude Zoetermeer en vormde vroeger een draaikom waar schepen konden keren en aanleggen. In de jaren tachtig van de vorige eeuw is de Grote Dobbe aanzienlijk vergroot. Daarvoor was het slechts een verbreding in de Buurtvaart. Bij de bouw van het Stadscentrum is de dijk van de Grote Dobbe doorgestoken, waardoor de waterpartij bijna drie keer zo groot is geworden en het water nu tot aan de Markt loopt.

## 3.2 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied

### 3.2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige analyse

Het plangebied is gelegen aan de rand van het Stadscentrum van de gemeente Zoetermeer en grenst aan de zogenoemde Franse en Engelse buurt. De Franse buurt dateert uit het einde van de jaren '80 en is een monofunctioneel woongebied met voornamelijk laagbouwoningen en enkele gestapelde woongebouwen. Aan de zijde van de Markt wordt het beeld bepaald door bouwblokken met gestapelde woningen. Langs de Grote Dobbe en de Leidse Wallenwetering is laagbouw gesitueerd die zich met de voorkant richting het water presenteert.

De Engelse buurt dateert eveneens uit het einde van de jaren '80 en bestaat uit een mix van laagbouw en gestapelde bouw. Aan de randen wordt aan de zijde van Markt, de Grote Dobbe en langs de Engellandlaan het beeld bepaald door bouwblokken met gestapelde woningen. Het middengedeelte van de Engelse buurt bestaat uit rijen met laagbouwoningen. De Engelse buurt is hoofdzakelijk een monofunctioneel woongebied. Kenmerkend is de concentrische verkavelingsstructuur in de vorm van een kwartcirkel met het Dobbe-eiland als middelpunt. Naast de overwegende woonfunctie kent deze buurt ook een viertal solitaire kantoorgebouwen te midden van groen en parkeerterreinen aan de Engellandlaan. Deze bebouwing vormt een overgang tussen de rustige woonbuurt en het kernwinkelgebied in het Stadscentrum. Het groene karakter van de buurt wordt met name bepaald door het groengebied aan de westzijde en de groene rand langs de Grote Dobbe.

In fysiek opzicht vormt het water van de Grote Dobbe een scheiding tussen het moderne centrum en de oude dorpskern. Hierdoor is tegenwoordig vooral sprake van een zichtrelatie tussen deze beide gebieden. Aan weerszijden van de Grote Dobbe bevinden zich langzaamverkeersroutes die, begeleid door woonbebouwing, de meest directe verbinding vormen tussen beide gebieden.

### 3.2.2 Functionele analyse

#### **Wonen**

Binnen het plangebied komen geen woningen voor. Wel is een onbenutte woonbestemming aan de Londenstraat gelegen. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt deze bestemming vervangen door de bestemming 'Groen'.

#### **Horeca**

Het plangebied kent een tweetal horecabestemmingen. De Horeca bestemming aan De Grote Dobbe van restaurant BO&RO blijft bestaan. De nog onbenutte horecabestemming op het Marseillepad (gemeentegrond) komt te vervallen en wordt vervangen door de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

#### **Evenementen**

Omdat het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om evenementenlocaties en het aantal evenementen te begrenzen, geldt er een evenementenregeling voor het plangebied. Deze wordt ongewijzigd overgenomen. Binnen het plangebied betreft het een deel van de openbare ruimte (waaronder voetgangersgebied en park) die voor tijdelijke evenementen worden gebruikt. Het betreft geen evenemententerrein die als zodanig is ingericht en gedurende een grote periode van het jaar voor evenementen worden gebruikt.

In de gemeentelijke Evenementennota is het begrip 'evenement' als volgt afgebakend: een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, georganiseerd door derden. De weekmarkt (warenmarkt) valt niet onder dit begrip.

De warenmarkt die plaats vindt op het Marseillepad heeft een aparte aanduiding 'markt' op de verbeelding.

#### **Verkeer en vervoer**

### Autoverkeer

In Zoetermeer worden de wegen volgens het principe van Duurzaam Veilig vormgegeven. Dit is vastgelegd in de Nota Duurzaam Veilig 1e fase uit 1998 en de Nota Mobiliteit uit 2005. Het betekent dat wegen worden verdeeld in categorieën. Aan deze categorieën zijn snelheid, gebruik en inrichting gekoppeld. Doel is het verhogen van de herkenbaarheid en de verkeersveiligheid. De volgende categorieën worden onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Binnen het plangebied komen geen wegen voor.

### Fietsverkeer

Het bestaande fietsnetwerk in het plangebied is gedefinieerd in het Fietsplan Zoetermeer (1998) en de Nota Mobiliteit Zoetermeer (2005). Regionale routes zijn niet aanwezig in het gebied. In het plangebied is geen route aanwezig die onderdeel is van het hoofd fietsnetwerk voor fietsverkeer. Wel is een route aanwezig die onderdeel uitmaakt van het verbindend fietsnetwerk. Het verbindend netwerk ondersteunt het hoofdnetwerk en verdeelt het fietsverkeer verder de wijk in. Dit verbindend netwerk draagt ertoe bij dat voorzieningen ook per fiets vlot en veilig bereikbaar zijn.

### Openbaar vervoer

Het plangebied wordt ontsloten door RandstadRail, twee regionale buslijnen en twee stadslijnen.

#### *RandstadRail*

De dragers van het openbaar vervoer in Zoetermeer zijn de spoorlijn Den Haag – Gouda en de RandstadRaillijnen 3 en 4. De stations aan de spoorlijn Den Haag – Gouda en de RandstadRail, liggen buiten het bestemmingsplangebied.

#### *Busvervoer*

In het plangebied zijn geen bushaltes aanwezig. De dichtsbijzijnde bushalte ligt tegen de grens van het plangebied aan, langs de Bordeauxstraat. Bij deze bushalte stoppen vier lijnen: lijn 71 richting Centrum-West, lijn 72 richting de wijk Rokkeveen, lijn 174 richting Bleiswijk/Berkel en lijn 177 richting Gouda. De bussen rijden ieder met een frequentie van 1x tot 2x per uur.

#### *Deeltaxi vervoer*

De RegioTaxi Haaglanden verzorgt het vervoer van deur tot deur van en naar iedere bestemming in Haaglanden. De regiotaxi komt daar waar het gewone openbaar vervoer niet komt.

### Parkeren

Parkeervoorzieningen zijn in het plangebied niet aanwezig.

### **Groen, natuur en landschap**

De Grote Dobbe is ontstaan uit een verbreding van de wetering rond het oude dorp. Het vormt de schakel tussen de oude historische Dorpsstraat en het nieuwe moderne Stadscentrum van Zoetermeer. De waterplas creëert een open ruimte tussen beide gebieden. Hierdoor gaan de gebieden geleidelijk in elkaar over en behouden oud en nieuw hun eigen karakter. De Grote Dobbe heeft vanuit het Stadscentrum gezien een open karakter en is daarmee goed zichtbaar. Vanuit het oude dorp is de waterplas voor een belangrijk deel afgeschermd door een groene rand (bestaande uit onder andere het Pastoorsbos en de achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat). Hierdoor is de zichtbaarheid van de Grote Dobbe vanuit de Dorpsstraat beperkt.

### **Water**

Het plangebied maakt deel uit van een waterstaatkundige eenheid (peilvak) en valt binnen de beheersgrenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een waterstaatkundige eenheid is een gebied waarin het watersysteem een geheel vormt en waarbinnen één waterpeil wordt gehanteerd.

Het water van de Leidse Wallenwetering en de Grote Dobbe en het gebied ten zuiden daarvan maken deel uit van een de waterstaatkundige eenheid 'De Zoetermeerse Tussenboezem'. Het waterpeil binnen deze eenheid is - 1.69 m t.o.v. N.A.P.

Voor het Waterplan Zoetermeer is gekeken naar het waterbezwaar in onder meer dit peilvak. Daarbij zijn de eventuele knelpunten per grondgebruik in het peilvak in kaart gebracht. Voor het peilvak 'De Zoetermeerse Tussenboezem' zijn op diverse plekken knelpunten in het stedelijk gebied geconstateerd. Op die plekken is de kans dat een stuk grond onderloopt bij veel regenval groter dan de landelijke normen.

In en rondom het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Het vuilwater van de gebouwen wordt afgevoerd naar het vuilwaterstelsel. Het hemelwater van zowel de daken, als de parkeerterreinen wordt afgevoerd naar het hemelwaterstelsel. Het hemelwaterstelsel loost het water in de aanwezige watergangen en waterpartijen binnen het plangebied.

### 3.3 Cultuurhistorie en archeologie

In de rapportage "Archeologisch waardevolle gebieden in Zoetermeer" is het gebied "de Dorpsterp" aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Mogelijke archeologische resten in dit gebied zijn bewoningsresten uit de periode 1250 tot heden, waaronder resten van het veertiende-eeuwse kasteel Palenstein. De in de grond aanwezige sporen zijn van groot belang voor reconstructie van de bewoningsgeschiedenis van de voormalige dorpen Zoetermeer en Zegwaard. Een deel van dit archeologisch waardevol gebied ligt binnen het bestemmingsplangebied. Binnen dit deel wordt in het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling, het graven van een watergang, voorzien. Voorafgaand aan deze werkzaamheden dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Als indieningsvereiste voor deze omgevingsvergunning geldt een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.



Figuur 3.1 Uitsnede Beleidskaart archeologie Zoetermeer (plangebied als ster gemarkeerd).

Op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening (vastgesteld door de gemeenteraad op 15

november 2010) zijn vijf beschermde stadsgezichten aangewezen. In het gemeentelijk beleidsdocument "Toelichting op de gemeentelijke beschermde stadsgezichten" zijn de karakteristieken en waarden van deze gebieden toegelicht. Eén van die beschermde stadsgezichten betreft het gebied "de Dorpsstraat". Een deel van dit gemeentelijk beschermde stadsgezicht is gelegen in het bestemmingsplangebied Centraal Park Zoetermeer. Het gaat hierbij om de Grote Dobbe, het Dobbepark en de strook tussen de zuidzijde van de Grote Dobbe en de Dorpsstaat.

Aangezien voorliggend plan geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt heeft het bestemmingsplan geen negatieve invloed op het beschermd stadsgezicht.

Het plangebied is in de huidige situatie, op een horecagelegenheid na, onbebouwd. Gemeentelijke-, provinciale dan wel Rijksmonumenten zijn niet aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling waar voorliggend plan in voorziet.



## Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

### 4.1 Projectplan

Dit bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in het planologisch/juridisch mogelijk maken van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zodat het Centraal Park kan worden gerealiseerd.

De wijzigingen vinden met name plaats in en rond de Grote Dobbe. Zo wordt het huidige eiland vergroot, worden nieuwe speeleilanden in de Dobbe aangelegd en een wandel-/Monderpad gerealiseerd rondom de Dobbe. Nabij het Nicolaasplein wordt een nieuw stukje water aangelegd.

Voor het nieuw gerealiseerde terras boven het water, van de bestaande horecagelegenheid aan De Grote Dobbe, is in het bestemmingsplan een aanduiding 'horeca' opgenomen om dit terras planologisch vast te leggen. Ter plaatse van 'horeca' is dan een terras toegestaan (geen bebouwing).

Tot slot worden twee onbenutte bestemmingen wegbestemd. Ten eerste lag aan de Londenstraat nog een onbenut bouwvlak voor 'Wonen', dat wordt geschrapt en vervangen door 'Groen'. Ten tweede lag nabij de brug op het Marseillepad een onbenutte bestemming voor 'Horeca'. Deze wordt ook geschrapt en vervangen door de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Beide bestemmingen passen niet in de Visie Centraal Park.

### 4.2 Ruimtelijke inpassing

#### Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied is gelegen aan de rand van het Stadshart, een omgeving met een stedelijke uitstraling. Als uitgangspunt geldt dat de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied aan dient te sluiten bij de stedelijke centrumsfeer. Het centraal park zal worden voorzien van een kwaliteitsimpuls door de aanleg van speeleilanden en een wandelpad in het water. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk openbaar gebied met een hoge verblijfskwaliteit. Dit is noodzakelijk om de bewoners in de binnenstad te voorzien van een gezonde woon- en fysieke leefomgeving.

### 4.3 Functionele inpassing

#### Verkeer en vervoer

De bestaande situatie zoals beschreven in paragraaf 3.2.2 voor wegen en openbaar vervoer blijft ongewijzigd.

#### Parkeren

Voor parkeren geldt hetzelfde. Zowel in de huidige als toekomstige situatie zijn binnen het plangebied geen parkeervoorzieningen aanwezig.

#### Groen, natuur, landschap en water

In de Grote Dobbe wordt meer groen gecreëerd door het bestaande eiland te vergroten en een viertal eilanden toe te voegen. Dit brengt wel met zich mee dat er water wordt gedempt in De Grote Dobbe. Aan de zuidkant nabij het Nicolaasplein wordt circa 116 m<sup>2</sup> aan nieuw water gerealiseerd.

## Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

### 5.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen. Woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

#### 5.1.1 Situatie in het plangebied

Aangezien het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Regelgeving en beleid

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

#### ***Wet bodembescherming***

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of project locatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

#### 5.2.2 Situatie in het plangebied

Het plangebied betreft een stadspark waar geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot plaatselijk licht verontreinigd is. Aangezien geen nieuwe functies worden mogelijk gemaakt is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Wel is nog een bodemonderzoek noodzakelijk voor het graven van nieuw water nabij het Nicolaasplein.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) van belang.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de verlening van derogatie door de Europese Unie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ $m^3$  van zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze maatregelen, zowel rijksmaatregelen als lokale, meer gebiedsgerichte, maatregelen, moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de 'in betekenende mate' ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden.

Op basis van bovenstaande volgt dat bestuursorganen een ruimtelijk plan kunnen vaststellen als:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden, of
- een plan (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt, of
- een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een als gevolg van dat plan optredend effect of een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in art. 5.16 lid 1 onder b Wet milieubeheer), of
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL.

### 5.3.2 Toetsing beoogde ontwikkeling aan het NIBM

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden. Voor woningbouw geldt dat de realisatie van 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Zodoende kan voor het plan, dat voorziet in slechts de aanpassing van een stadspark en niet leidt tot een verkeersaantrekkende werking, geconcludeerd worden, dat het niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

### 5.3.3 Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl) is vastgesteld wat de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide zijn ter plaatse van het plangebied. Dit om te bepalen of het realiseren van de beoogde woonfunctie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is, gelet op de verkeersaantrekkende werking die uitgaat van het project.

Het dichtstbijzijnde rekenpunt is punt 125769 gelegen aan het Beatrijpad. Uit de resultaten van monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> onder de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub> liggen. Zie hiertoe onderstaand figuur 5.4.

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 125769		
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2020	18,4	17,1	9,4
2030	13,6	15,0	7,8
Grenswaarden	40	40	25

Figuur 5.1: Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van het plangebied (bron: [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl))

### 5.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien is sprake van een gezond woon- en leefklimaat, gelet op de achtergrondconcentraties en de verkeersaantrekkende werking van het project. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

## 5.4 Water

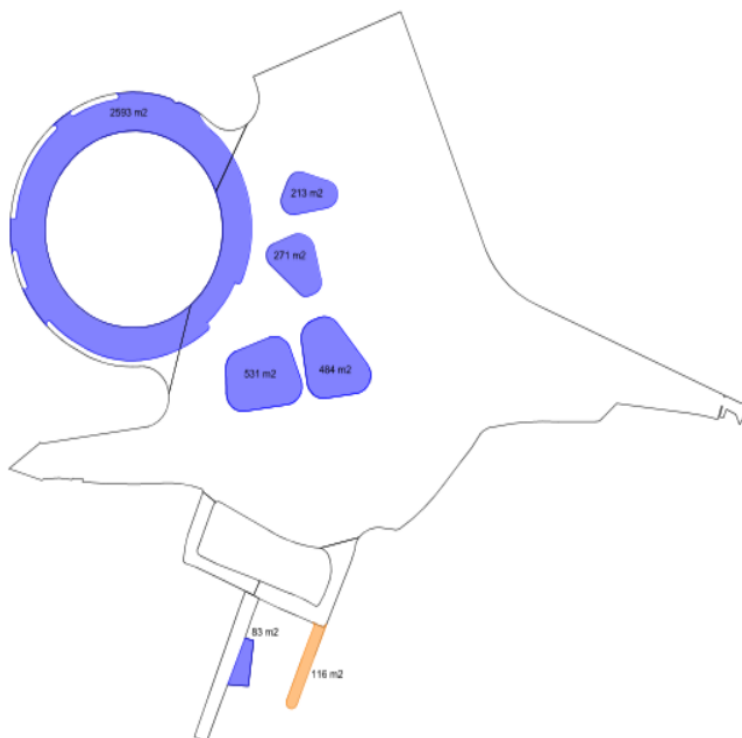
### 5.4.1 Regelgeving en beleid

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder in het plangebied. Samen met gemeente Zoetermeer en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft Rijnland het Waterplan Zoetermeer opgesteld met als doelstelling het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem.

Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

#### 5.4.2 Watertoets

Op basis van de Keur van Rijnland geldt een vrijstellingsgrens voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak tot 500 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse van De Grote Dobbe een viertal eilanden en een vergroting van het bestaande eiland mogelijk. Dit zorgt niet voor verharding van het oppervlak maar wel voor een gedeeltelijke demping van De Grote Dobbe. In totaal wordt er 4.175 m<sup>2</sup> water gedempt en 116 m<sup>2</sup> nieuw water gegraven. Per saldo wordt er 4.059 m<sup>2</sup> water gedempt. Voor het dempen en graven van water is een watervergunning noodzakelijk.



Figuur 5.2: Overzicht te dempen en te graven water binnen het plangebied

Conform de uitvoeringsregels van de Keur is een demping toegestaan, wanneer:

- a. de wateraanvoer en waterafvoer naar en uit het achterliggend/aangrenzend gebied en gemaal als gevolg van een demping niet worden belemmerd, en;
- b. het verlies aan bergend vermogen wordt gecompenseerd door:
  1. conform artikel 6 een oppervlak water aan te leggen dat minimaal even groot is als het oppervlak van de demping, of;
  2. afboeking van een saldo, even groot als het oppervlak van de demping, van de Berging Rekening Courant, of;
  3. aantoonbaar extra gegraven water, even groot als het oppervlak van de demping, in de vijf jaar direct voorafgaand aan de datum van de vergunningaanvraag voor de demping, en;
- c. de demping in de gebieden op kaart 3 geen negatieve effecten heeft op de (ondiepe) grondwaterhuishouding, en;
- d. bij demping in de kern- en/of beschermingszone van een waterkering deze demping geen negatieve invloed heeft op de stabiliteit van de waterkering.

De wateraanvoer en waterafvoer naar en uit het achterliggend/aangrenzend gebied en gemaal zal als gevolg van de dempingen niet worden belemmerd. Daarnaast vindt de demping niet plaats binnen een gebied zoals aangegeven op kaart 3.

Binnen het plangebied is een beschermingszone van een regionale polderkade aanwezig.

Binnen deze zone wordt water gedempt om het Dobbe eiland te vergroten. Aangetoond dient te worden dat de werkzaamheden binnen de beschermingszone geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering.

Het voorzien in extra waterberging dient in beginsel op eigen terrein te gebeuren. Indien dit niet mogelijk blijkt, kan worden gezocht naar andere oplossingen in hetzelfde peilgebied. In het kader van het verbeteren van de waterkwaliteit in de Zoetermeerse plas en het stedelijke gebied wil het Hoogheemraadschap van Rijnland nieuwe watergangen realiseren in het Bossenpark in de wijk Meerzicht (langs het Jagersbos) en aan de noordkant van het Westerpark (het Blauwe Goud). Deze geplande realisatie leidt tot een toename in de Berging Rekening Courant van de gemeente Zoetermeer. Aangezien de werkzaamheden die voorzien zijn in het Centraal Park Zoetermeer zich in hetzelfde peilvak plaatsvinden als waar de extra watergangen worden gegraven, kan gebruik worden gemaakt van een surplus elders in het peilgebied.

Na overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is het toegestaan vooruitlopend op het graven van de watergangen van het Blauwe Goud de realisatie van Centraal Park op te starten. Hiervoor is het noodzakelijk dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden voor het Centraal Park Zoetermeer een watervergunning wordt aangevraagd, om de watercompensatie en de veranderingen in het watersysteem te borgen.

In verband met de waterkwaliteit dienen bij de uit te voeren werkzaamheden geen uitlogbare materialen toegepast te worden die in contact kunnen komen met het hemelwater. Tevens dient indien van toepassing een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het schone hemelwater van verharde oppervlakken kan op deze wijze via het hemelwaterriool worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

#### 5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

### **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

#### 5.5.1 Begrip milieuzonering

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

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen.

### 5.5.2 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een handreiking voor milieuzonering in ruimtelijke plannen. Het boekje vormt een hulpmiddel voor gemeenten om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie concreet in te vullen. Het doel van de publicatie is om te komen tot maatwerk op lokaal niveau. Dit betekent dat gemaakte keuzes zorgvuldig moeten worden afgewogen en verantwoord.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn echter niet bedoeld om de aanvaardbaarheid te toetsen van situaties waarbij bestaande bedrijven in de nabijheid van bestaande woningen liggen. Het is dus niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van buurtgerichte voorzieningen, zoals basisscholen komen er vrijwel geen andere functies voor, behalve aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Anders dan rustige woonwijken, zijn er ook gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 5.3 Richtafstanden handreiking VNG

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Door het hanteren van richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid), wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies beoordeeld.

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

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

In bijlage 4 van de VNG-brochure is een voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging opgenomen, die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van

milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Deze voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten bevat geen richtafstanden maar categorieën A, B en C die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

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

### 5.5.3 Milieuzonering in het plan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Stadscentrum Zuid" wordt gesproken van een gebied met functiemenging. Hierbinnen gelden geen richtafstanden maar categorieën A, B en C die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

#### **Relatie tot het plangebied**

Binnen het plangebied zijn geen woningen aanwezig en de enige vorm van bedrijvigheid betreft de horecafunctie aan de Grote Dobbe. Deze functie is hier al jaren aanwezig en op voldoende afstand van woningen gelegen. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast niet in nieuwe woningen en/of bedrijven.

### 5.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## **5.6 Externe Veiligheid**

### 5.6.1 Regelgeving en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

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

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

#### *Plaatsgebonden risico (PR):*

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

#### *Groepsrisico (GR):*

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als



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

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

#### 5.6.2 Inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen of contouren van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Het plan voorziet niet in de realisatie van een risicovolle inrichting.

#### 5.6.3 Transport gevaarlijke stoffen

Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Zoetermeer heeft een dergelijke route gevaarlijke stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden. Aangenomen kan worden dat er over de Europaweg transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit transport zal dusdanig laag zijn, omdat in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen gelegen zijn waar gevaarlijke stoffen naar getransporteerd worden. Vanuit dit oogpunt bezien is het risico risico verwaarloosbaar klein. Bovendien is het plangebied gelegen op meer dan 200 meter afstand (circa 420 meter) van de Europaweg, de afstand waarbinnen eventueel ruimtelijke beperkingen gelden. In de nabijheid van het plangebied zijn eveneens geen LPG-tankstations gesitueerd.

#### 5.6.4 Buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen buisleidingen of contouren van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

#### 5.6.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plan.

### **5.7 Ecologie**

#### 5.7.1 Beleid en normstelling

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

#### **Wet natuurbescherming**

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op

een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

### **Nationaal Natuurnetwerk**

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

#### 5.7.2 Natuurwaardenonderzoek

Door Buro Stadsnatuur is een onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd en gerapporteerd op 12 augustus 2022 (Bijlage 1 Wet natuurbescherming onderzoek).

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd mits:

- de beschermde functie als essentieel foerageergebied voor de Gewone dwergveermuis en de Ruige dwergveermuis niet wordt aangetast;
- daartoe zorg wordt gedragen voor behoud van de nog aanwezige bomen en struwelen aan de oever van de Grote Dobbe;
- fasering van (kap)werkzaamheden (dus niet al het groen op een plaats in één keer geheel verwijderen, mocht dat al noodzakelijk zijn), kan er voor zorgen dat beschermde foerageerfuncties voor genoemde veermuizen niet worden aangetast en dus de wet niet wordt overtreden;
- bij onverhoopte, noodzakelijke grootschalige kap van bomen en struiken die leiden tot een verslechtering van het leefgebied van de Gewone dwergveermuis en de Ruige dwergveermuis een ontheffing wordt aangevraagd van verbodsbepalingen in de Wnb en een compensatieplan wordt opgesteld;
- er in de inrichtingsplannen rekening wordt gehouden met veermuizen door geen extra verlichting te plaatsen, de duisternis aan de oost- en zuidoever te handhaven en noodzakelijke en nieuwe verlichting waar mogelijk veermuisvriendelijk aan te leggen (door keuze van specifieke armaturen, lage masthoogten en/of lichtkleur);
- er bij evenementen rekening wordt gehouden met veermuizen door donkere delen van de Grote Dobbe donker te houden en eventuele geluidsinstallaties, indien mogelijk, van de plas af te richten;
- er geen werkzaamheden in bosplantsoenvakken plaatsvinden in de periode 1 maart tot 1 september vanwege de op veel plaatsen voorkomende kans op bezette nesten van broedvogels;
- bij kap van vrijstaande bomen in de periode 1 maart tot 1 september eerst wordt gekeken of er een bezet nest in zit;
- bij werkzaamheden in/op/aan watergangen bezette nesten van vogels zoals Meerkoet worden ontzien;
- men bij werkzaamheden de verspreiding van Japanse duizendknoop tegengaat.
- In relatie tot de bosvakken de aanwezigheid van stinzenplanten als Daslook wordt meegenomen in het beheer van deze bosvakken (dus geen versnippering van hout ter plaatse, en andere zaken die leiden tot aantasting van groeiplaatsen).

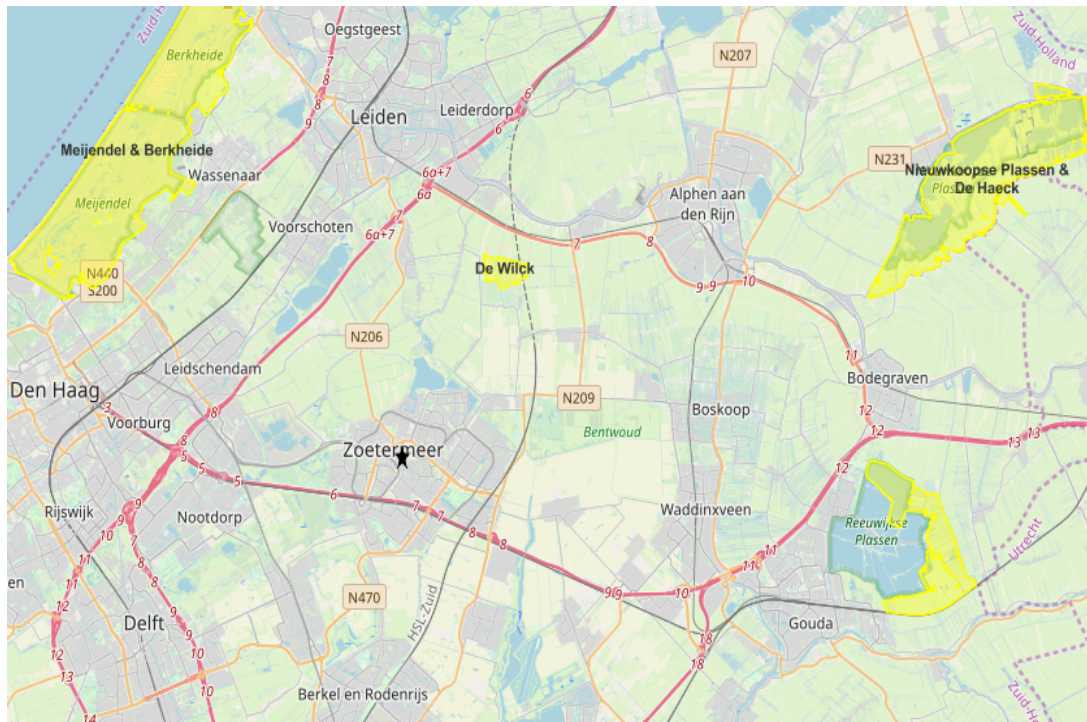
Indien een ontheffing nodig is kan vrijstelling worden verkregen wanneer voldaan kan worden aan de Gedragscode soortenbescherming Gemeenten Stadswerk van de Koninklijke

Vereniging Stadswerk. Deze gedragscode is te gebruiken bij bestendig beheer, onderhoud en gebruik en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

### Beschermde gebieden

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "De Wilck" en is gelegen op circa 6,3 kilometer. Dit gebied is niet stikstofgevoelig.

Op circa 12 kilometer van het plangebied is het Natura 2000-gebied "Meijndel & Berkheide" gelegen. Op circa 17,5 kilometer van de projectlocatie ligt zowel het Natura 2000-gebied "Nieuwkoopse Plassen & De Haeck" als "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Voor het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein" geldt dat dit gebied niet stikstofgevoelig is. Met inachtneming van uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1603 van Raad van State d.d. 29 mei 2019, is het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) onverbindend verklaard. In het verlengde hiervan heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 20 januari 2022 een herziene rekentool 'Aerius Calculator' beschikbaar gesteld.



Figuur 5.4 Afstand tot Natura 2000-gebieden (uitsnede synbiosys.alterra.nl)

Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland en Groene Hoofdstructuur (GHS). Deze gebieden liggen op zeer grote afstand van het plangebied. De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden dan ook niet tot negatieve effecten op deze gebieden.

### Stikstof

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De Wet wijzigt de Wet natuurbescherming middels de toevoeging van een aantal artikelen. Belangrijke onderdelen van de Wet zijn een zo ver mogelijke reductie van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en een partiële vrijstelling voor de bouwsector. Tegelijkertijd ziet de wet toe op het legaliseren van de projecten met een geringe stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die voldeden aan de voorwaarden van artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming, zoals dat luidde op 28 mei 2019. Hiermee wil de overheid invulling geven aan het rechtszekerheidsbeginsel voor bedrijven die op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) te goeder trouw hebben gehandeld.

Belangrijk voor nieuwe bouwprojecten is dat in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht is opgenomen voor activiteiten in de

bouwsector (de bouwrijstelling).

Recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitgewezen dat deze zogenaamde 'bouwrijstelling' in strijd is met het recht en dus niet meer toegepast mag worden.

Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de bouwfase (aanlegfase) door bureau MHC bv. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 2 Stikstofonderzoek bouwfase.

Op basis van een ruime inschatting van de benodigde werktuigen, gebaseerd op een gedetailleerde beschrijving van alle (grond-)werkzaamheden, wijst de meest recente Aerius calculator uit dat er geen normen worden overschreden.

### 5.7.3 Conclusie

Op basis van de condities aangetroffen tijdens het onderzoek Wet natuurbescherming is mogelijk een ontheffing van de Wnb noodzakelijk om de openbare ruimte her in te richten. De definitieve herinrichtingsplannen en uitvoeringsmethode dienen beoordeeld te worden door een ecoloog om te bepalen in hoeverre een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Daarnaast zijn in voorliggend bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden opgenomen. Aangezien het project na realisering geen extra verkeersaantrekkende werking met zich brengt zal de gebruiksfase ook stikstofloos zijn. Onderzoek naar de stikstofuitstoot tijdens de gebruiksfase kan achterwege blijven.

Het onderzoek naar de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase wijst uit dat er geen belemmeringen zijn en dat geen vergunning nodig is op grond van de wet Natuurbescherming. Het stikstofaspect vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 5.8 Strategische milieu-beoordeling

### 5.8.1 Wet- en regelgeving

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

De voorgenomen ontwikkeling kan niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (figuur 5.5).

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

figuur 5.5: relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 t/m 7.20 van de wet van toepassing is.

De beoogde ontwikkeling valt ook niet onder andere activiteiten die voorkomen op de C-lijst en D-lijst.

### 5.8.2 Conclusie

De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt komt niet voor op de C- en/of D-lijst van het Besluit m.e.r. Hierdoor is Besluit m.e.r. niet van toepassing. De aard en omvang van de ontwikkeling is daarnaast van dien aard dat op voorhand geconcludeerd kan worden dat er geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn die een MER rechtvaardigen.

## Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

### 6.1 Inleidende regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden. De bestemming is zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is opgesteld op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Het bestemmingsplan is primair bedoeld om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan betreft dan ook een ontwikkelingsplan. De ruimtelijke en functionele kaders zijn voldoende duidelijk, waardoor gekozen is voor directe bouwtitels

#### 6.1.1 Begrippen

In artikel 1 worden de begrippen die in de regels worden gebruikt omschreven. Sommige begrippen zijn voor meerdere uitleg vatbaar, daarom is het nodig om ze planologisch-juridisch af te bakenen en te preciseren, ten opzichte van het algemeen spraakgebruik. Zonder definitie zou een begrip tot verwarring kunnen leiden.

#### 6.1.2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt weergegeven hoe de in de regels opgenomen maten van een bouwwerk moeten worden gemeten.

### 6.2 Bestemmingsregels

#### 6.2.1 Groen

Het Dobbe-eiland is opnieuw bestemd met een Groen-bestemming. De vier nieuw te vormen Dobbe-eilanden krijgen eveneens een Groen-bestemming. Hierop mogen speeltoestellen worden gerealiseerd.

Het nieuw gerealiseerde terras van BO&RO dat boven het water hangt is als Groen bestemd met een aanduiding 'horeca'. Ter plaatse van deze aanduiding wordt een terras toegestaan. Aan de Londenstraat lag nog een onbenut bouwvlak voor 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' wordt hier geschrapt en vervangen door de bestemming 'Groen'. De bestaande evenementenregeling blijft ongewijzigd.

#### 6.2.2 Horeca

Restaurant Bo&Ro blijft opgenomen met een Horeca-bestemming. De nog onbenutte bouwbaarheid voor een nieuw horecagebouw op het Marseillepad wordt geschrapt.

#### 6.2.3 Verkeer-Verblijfsgebied

Voor zowel het Marseillepad als de Markt blijft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ongewijzigd van toepassing. Voor de Markt en omgeving is een evenementenregeling opgenomen, zoals deze al van toepassing is onder het huidige geldende bestemmingsplan. De aanduiding 'markt', die op het Marseillepad ligt, is eveneens ongewijzigd overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Onder een markt wordt een warenmarkt verstaan maar het kan ook een stoffenmarkt of een braderie zijn, waarbij door middel van kraampjes goederen aan de man worden gebracht. Deze markten vallen niet onder de evenementen.

#### 6.2.4 Water

De Dobbe is opnieuw bestemd voor Water, inclusief de evenementenregeling zoals die ook geldt voor de Markt. Ter plaatse van de nieuw aan te leggen vlonder/rondloop is een aanduiding 'specifieke vorm van water- vlonder' opgenomen op de verbeelding.

#### 6.2.5 Dubbelbestemmingen

##### *6.2.5.1 Waarde - Archeologie*

Een deel van het plangebied dat ligt op de oude dorpsterp, valt volgens de kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland in een zone met een zeer grote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen.

Op grond van de Monumentenwet 1988 is de gemeente verplicht om archeologische waarden te beschermen.

Zodoende is voor dat gebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Dit houdt in dat deze grond primair is bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Daarnaast, secundair, is de grond bestemd voor de andere voorkomende bestemmingen.

In de regels is als uitgangspunt opgenomen dat er in principe niet mag worden gebouwd of werken mogen worden uitgevoerd, dan alleen na het verlenen van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders.

Er mag alleen worden gebouwd, of een werk uitgevoerd, als de aanvrager een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden aanvraagt én een nader archeologisch onderzoek overlegt waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld. De gemeente beoordeelt een ingediend archeologisch rapport en bepaalt of de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Afhankelijk van de inhoud van het rapport en de conclusies kan de gemeente verschillende vervolgstappen nemen. Deze legt de gemeente vast in een zogenaamd selectiebesluit.

Dit kan inhouden dat:

- bij de voorgenomen werkzaamheden geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologische waarden (bijvoorbeeld omdat die er simpelweg niet zijn);
- het voorgenomen werk niet mag worden uitgevoerd (de vergunning wordt dus geweigerd);
- het uitvoeren van de werkzaamheden alleen mag plaatsvinden wanneer de uitvoerders zich houden aan bepaalde verplichtingen die de gemeente in de vorm van regels aan de vergunning kan verbinden.

Regels die aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden, zijn opgenomen in artikel 7. Zo kan bijvoorbeeld worden bepaald dat er eerst een opgraving moet plaatsvinden voordat er gebouwd mag worden. Dit is afhankelijk van de inhoud van het nader archeologisch onderzoek.

De kosten van het archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de aanvrager. Dat is een uitvloeisel van het principe in de Monumentenwet 1988 dat de verstoorder betaalt.

##### *6.2.5.2 Waterstaat - Waterkering*

De grond die als kade dient rond de Grote Dobbe heeft als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". De zone is 20 meter diep vanaf het water. Deze bestemming voorziet in de bescherming, de instandhouding en het onderhoud van de waterkeringen en de waterhuishouding.

Deze bestemming geldt primair ten opzichte van de daarmee samenvallende bestemmingen.

Dat zijn: "Groen", "Horeca" en "Verkeer - Verblijfsgebied".

Dit betekent dat bouwwerken in beginsel slechts zijn toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de waterkering en de waterhuishouding. Bouwwerken ten behoeve van de samenvallende ondergeschikte bestemmingen zijn slechts toegestaan na ontheffing van burgemeester en wethouders. Voorwaarde hierbij is dat dit niet ten koste gaat van de belangen van de waterkering. Hierover moet vooraf advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de keur van het Hoogheemraadschap Rijnland.

### **6.3 Algemene regels**

#### 6.3.1 Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel is een verplichte regel die voortkomt uit het Besluit ruimtelijke ordening.

#### 6.3.2 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat de algemeen gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijkingsmogelijkheden gelden voor het hele plangebied.

### **6.4 Overige regels**

In dit artikel zijn de algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen over parkeernormen overeenkomstig de gemeentelijke parkeemota, zoals deze geldt op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

### **6.5 Overgangs- en slotregels**

#### 6.5.1 Overgangsrecht

Deze artikelen regelen de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die op tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in strijd zijn met de met de bouwregels, gebruiksregels of beide.

#### 6.5.2 Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

#### 7.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet van toepassing.

#### 7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in deze toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid.

De (financiële) uitvoering van het bestemmingsplan vindt volledig plaats via een gemeentelijke gelden. Met de vaststelling van de Visie Centraal Park Zoetermeer op 11 september 2017 is tevens een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Daarnaast is er een reservering gemaakt in het Reserve Investeringsfonds (RIF) voor de uitvoering van het plan. Het kredietvoorstel zal in de gemeenteraad goedgekeurd dienen te worden waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geborgd.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Bestuurlijk vooroverleg

Op 15 december 2022 is het voornemen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad. Dit is verplicht volgens artikel 1.3.1 Bro.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties.

Ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd van... t/m ...

Wel/geen zienwijzen.....

Nota Zienwijzen is opgenomen als Bijlage.... bij deze toelichting.

#### Participatie

Participatie heeft uitvoerig plaatsgevonden bij het opstellen van de visie Centraal Park Zoetermeer. De visie Centraal Park is opgesteld door een breed samengestelde lokale werkgroep met daarin het CKC, Floravontuur, Storytellers, Stadsmuseum, Bibliotheek, ondernemers, eigenaren, bewoners, kunstenaars en Terra Art Projects. Over de conceptvisie heeft in april 2017 stadsbrede samenspraak plaatsgevonden. De belangrijkste informatie uit het samenspraaktraject is verwerkt in de definitieve versie van de visie Centraal Park Zoetermeer.

## Hoofdstuk 8 Handhaving

Op 9 mei 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Niet alleen Handhaven', Handhavingsbeleid 2011-2014 vastgesteld. Dit beleid ziet onder meer op het handhaven van bestemmingsplannen. Een belangrijk uitgangspunt in dit beleid is de dubbele regelkring. Dit betekent dat er van wordt uitgegaan dat toezicht en handhaving niet alleen wettelijke taken zijn, maar vooral ook instrumenten om beleidsdoelen te realiseren.

Voor de handhaving is een prioritering ingevoerd. Daarbij zijn weegfactoren benoemd op basis waarvan de onderwerpen die het belangrijkste worden gevonden, het zwaarst worden gewogen. Fysieke veiligheid geldt als belangrijkste weegfactor. Natuur en duurzaamheid is de minst zware weegfactor. Vervolgens zijn voor de handhaving per taakveld bouwen, milieu en openbare ruimte prioriteiten gesteld. De handhaving van bestemmingsplannen valt onder het taakveld bouwen. Bij elk taakveld is een rangschikking ontstaan van zeer grote risico's naar zaken die nauwelijks risico's in zich herbergen. De prioritering wordt vervolgens in jaarlijkse handhavingsuitvoeringsprogramma's vertaald naar aandachtsgebieden, bijvoorbeeld extra aandacht voor illegale dakopbouwen, dakkapellen of illegaal gebruik.

Handhaving kan plaatsvinden via de publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om met bestuursrechtelijke sancties op te treden tegen overtredingen van regels van bestemmingsplannen. De bestuursrechtelijke sancties bestaan uit de bestuursdwang en het opleggen van last onder dwangsom. Door middel van het privaatrecht kan de gemeente op indirecte wijze het bestemmingsplan handhaven. Dat kan door gebruikmaking van haar bevoegdheden als eigenaar of van contractuele bevoegdheden.

De strafrechtelijke vervolging is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Overtredingen op grond van bestemmingsplanregels vallen met ingang van 13 september 2004 onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. De Wet op de economisch delicten biedt verder de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

