

**70LUX, Luxemburglaan 2-10**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.2 Aanleiding planherziening	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Coördinatie bestemmingsplan en omgevingsvergunning	6
1.5 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskaders</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>29</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.2 Bedrijven en milieuzonering	31
4.3 Bodemkwaliteit	32
4.4 Duurzaamheid	33
4.5 Externe veiligheid	34
4.6 Natuur	36
4.7 Geluid	38
4.8 Luchtkwaliteit	40
4.9 Verkeer en parkeren	42
4.10 Water	44
4.11 Windhinder	46
4.12 Bezonning	46
4.13 Milieu-effectrapportage	47
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>48</b>
5.1 Inleidende regels	48
5.2 Bestemmingsregels	48
5.3 Algemene regels	49
5.4 Overige regels	49
5.5 Overgangs- en slotregels	49
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
<b>Hoofdstuk 7 Handhaving</b>	<b>52</b>

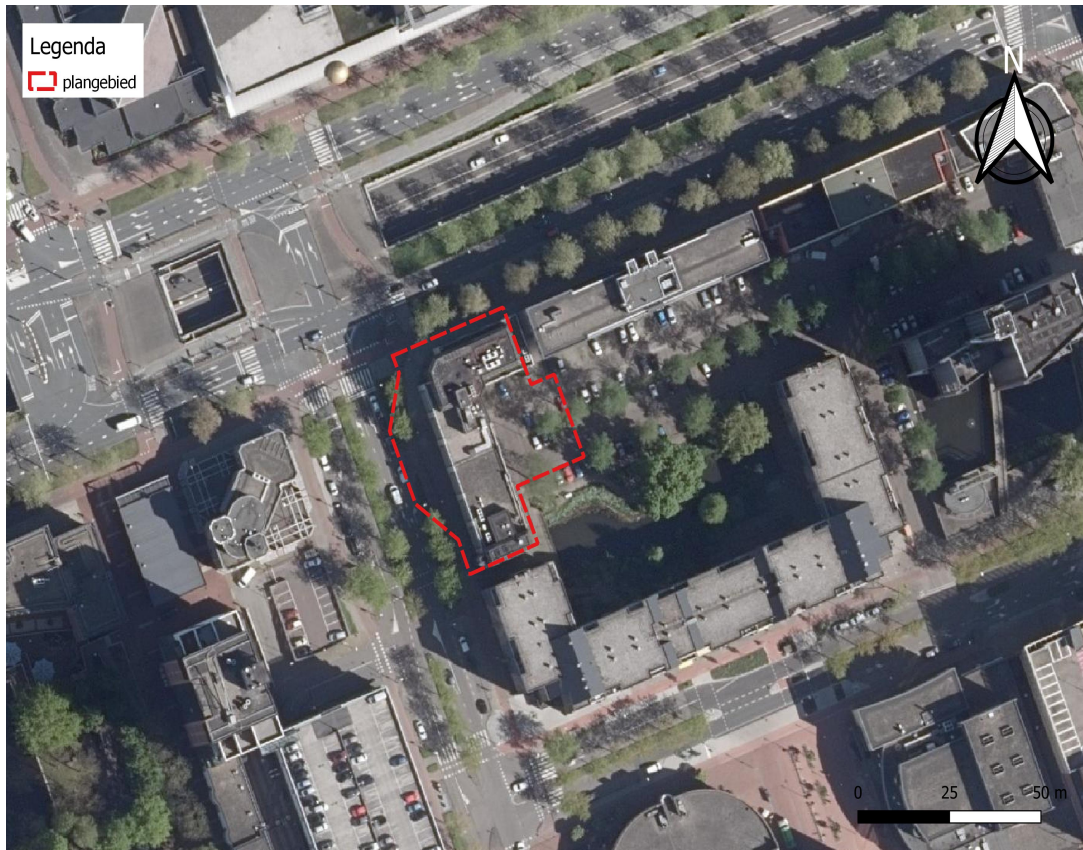
## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een kantoorlocatie aan de noordrand van het stadscentrum van Zoetermeer. Aan de Luxemburglaan 2-10 ligt het perceel dat kadastraal bekend is als ZTM00C04923. In de huidige situatie is op de gronden een kantoorpand aanwezig.

De begrenzing van het plangebied is weergegeven op figuur 1.1. De ligging van het plangebied in de stad is weergegeven op figuur 1.2.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied





*Figuur 1.2. Ligging plangebied in de stad*

De Europaweg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Zoetermeer en vormt de hoofdtoegangsweg tot het stadscentrum (winkelcentrum Stadshart). Het bestaande pand presenteert zich aan zowel de Europaweg als de Luxemburglaan en wordt via de Berlijnstraat en de Luxemburglaan ontsloten. De bestaande parkeergelegenheid is aan de achterzijde (aan de oostzijde) van het pand gesitueerd.

## 1.2 Aanleiding planherziening

### Versnellingsagenda

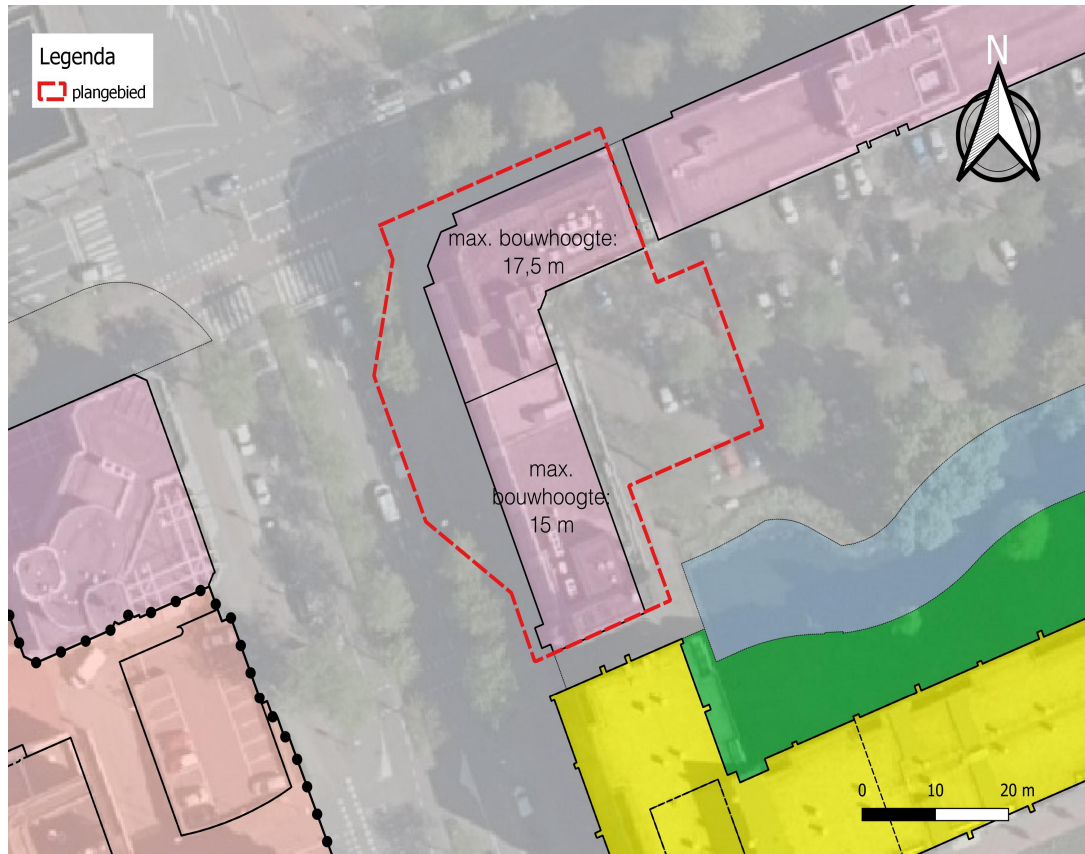
Op de projectlocatie is een woontoren met enkele commerciële voorzieningen beoogd. Het plangebied is aangewezen als één van de 14 versnellingslocaties in de versnellingsagenda door de gemeente Zoetermeer, zoals vastgesteld op 8 oktober 2018. Op deze locatie worden kansen gezien om een verdere kwalitatieve invulling te geven aan de omgeving van het Stadshart als onderdeel van de Binnenstad. Deze zichtlocatie is één van de entrees tot het Stadshart. Door de locatie te herontwikkelen, wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan de aantrekkelijkheid van deze plek en wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om woningen toe te voegen aan het centrum, voor de juiste doelgroepen.

### Planuitwerkingskader (PUK)

Het planuitwerkingskader (PUK) is een door het college van B&W vast te stellen document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen. Gemeente Zoetermeer heeft middels het 'Planuitwerkingskader Luxemburglaan 2-10' vorm en inhoud gegeven aan de planontwikkeling. Op basis van het PUK is het plan uitgewerkt.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

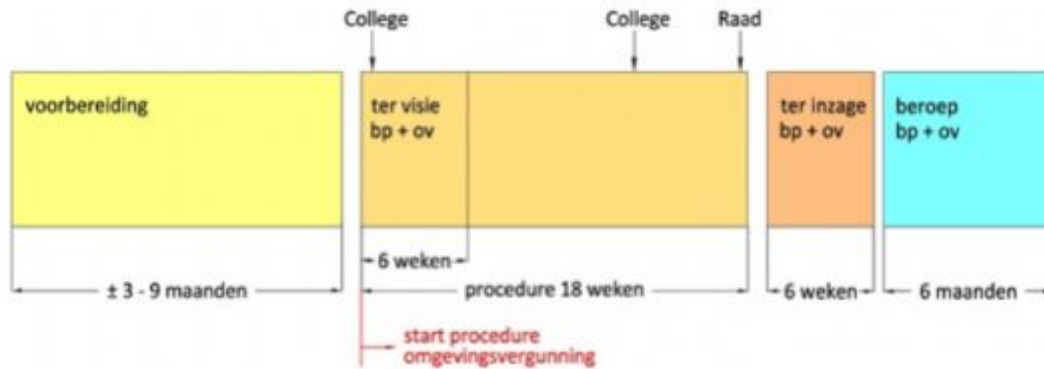
Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Stadscentrum/Dorpsstraat", zoals vastgesteld op 24 juni 2013. De projectlocatie heeft de bestemming 'kantoor'. Er geldt een bouwvlak waar een maatvoeringsaanduiding is opgenomen voor een maximale bouwhoogte van 17,5 en van 15 meter. Woningen zijn binnen de bestemming 'kantoor' niet toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming binnen het plangebied gewijzigd naar 'Wonen' om de realisatie van de woontoren 70LUX mogelijk te maken.



Figuur 1.3. Uitsnede vigerende bestemmingsplannen

### 1.4 Coördinatie bestemmingsplan en omgevingsvergunning

In het kader van de realisatie van de woontoren 70LUX wordt de coördinatieregeling toegepast. Met de coördinatie van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen vinden de voorbereiding, de terinzageleggingen voor de zienswijzenprocedure en de beroepsprocedure gelijktijdig plaats (zie figuur 1.4). Dit leidt niet alleen tot snellere besluitvorming, maar heeft bovendien voor belanghebbenden het voordeel dat exact duidelijk is op welke wijze het bouwplan is uitgewerkt binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt.



Figuur 1.4. Coördinatie-regeling bestemmingsplan en omgevingsvergunning

## 1.5 Leeswijzer

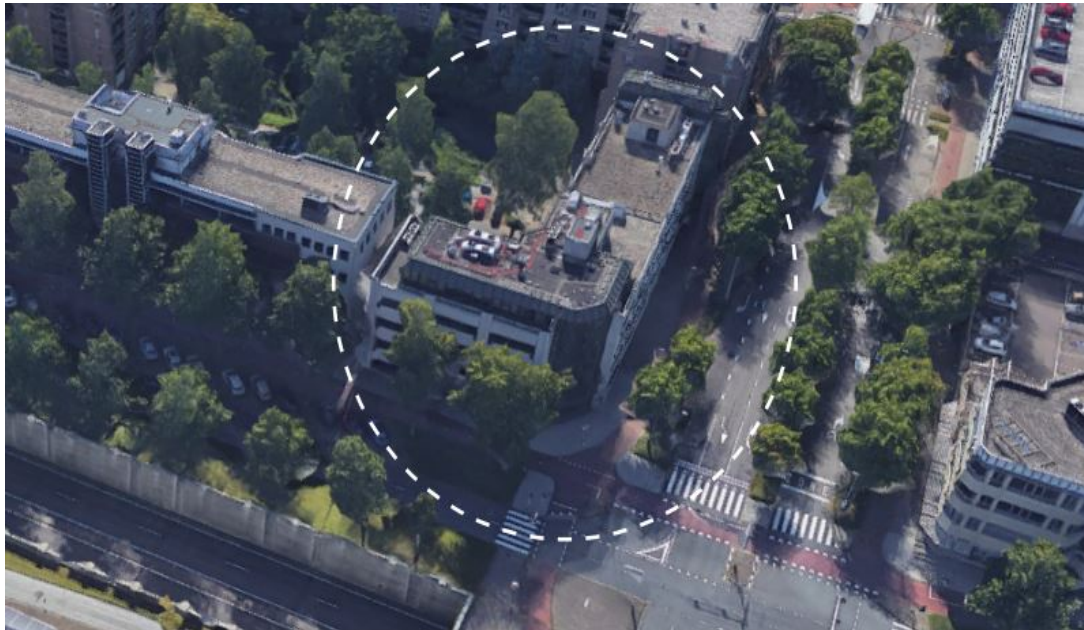
Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 2 het plan nader toegelicht. In hoofdstuk 3 komen het beleid en algemene regels van het rijk, de provincie en de gemeente aan de orde. In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan verschillende omgevingsaspecten, zoals archeologie en cultuurhistorie, ecologie, water en milieu. Per aspect zijn de van toepassing zijnde regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens zijn de onderzoeken beschreven en conclusies getrokken. Hoofdstuk 5 behelst de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 en 7 gaan in op de uitvoerbaarheid en handhaving.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Op de gronden ter plaatse van het plangebied staat in de huidige situatie een kantoorpand. De kantoorlocatie ligt aan de noordrand van het stadscentrum van Zoetermeer, aan de Luxemburglaan 2-10. Het plangebied ligt op de hoek van de Luxemburglaan en Europaweg, en heeft daardoor een prominente plek.



*Figuur 2.1 Luchtfoto bestaande situatie*

De gronden zijn onderdeel van het stadscentrum van Zoetermeer en bevinden zich dan ook in de nabijheid van voorzieningen, winkels en vermaak. Ook kent de locatie een goede ontsluiting voor onder andere de auto en Openbaar Vervoer.

In het kader van de Versnellingsagenda, zie paragraaf 1.2 Aanleiding planherziening, is de locatie aangewezen als versnellingslocatie. Dit zijn locaties waarvoor kansen worden gezien om een verdere kwalitatieve invulling te geven aan de omgeving van het stadshart.

### 2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenomen initiatief betreft de sloop van het bestaande kantoorpand en de realisatie van woontoren 70LUX. Het ontwerp van het gebouw is een verticaal gelede toren op een stedelijke laag, opgetrokken in metselwerk. De dieptesprongen in de gevel breken de massa en geven het gebouw extra karakter.



*Figuur 2.2 Impressie toekomstige situatie*

Het gebouw, bestaande uit 22 verdiepingen, heeft een bouwhoogte van ruim 70 meter. Op de eerste bouwlagen wordt onder andere voorzien in enkele commerciële ruimten en de benodigde parkeergelegenheid van in totaal 97 autoparkeerplaatsen. In totaal worden in "70LUX" 134 woningen gerealiseerd. Het programma zal bestaan uit zowel vrije sector huur- als koopwoningen.

### **Stedenbouwkundige inpassing**

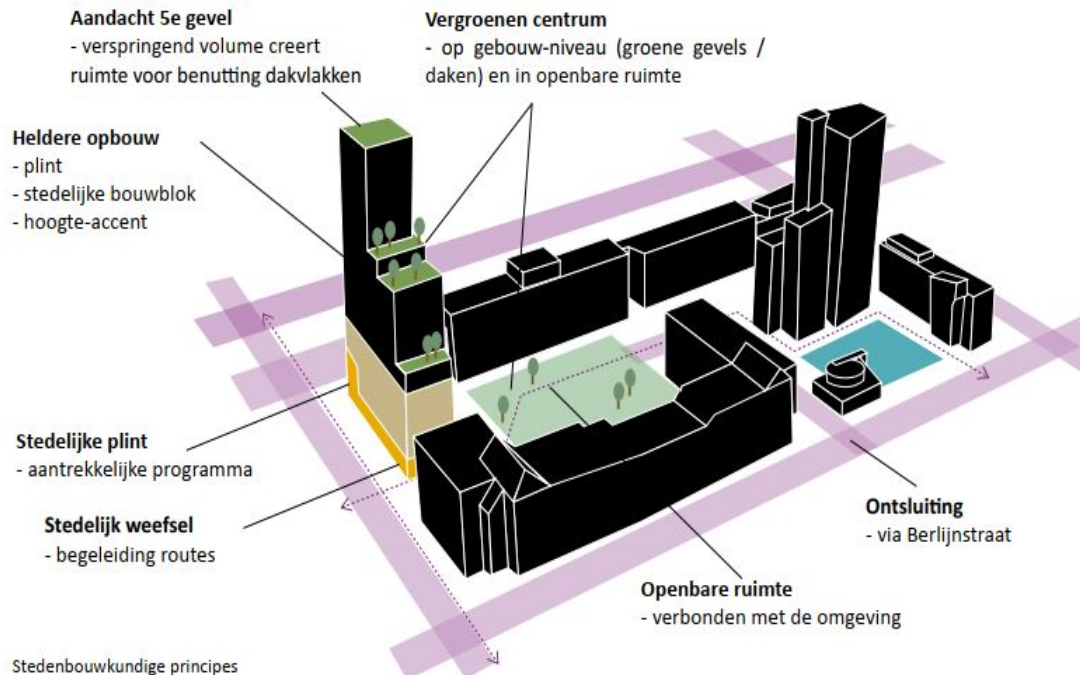
Het plangebied ligt aan de Luxemburglaan en de Europaweg. De Europaweg is een van de hoofdstructuurwegen van Zoetermeer en vormt een hoofdtoegangsweg naar het stadscentrum. In de afgelopen jaren is in Zoetermeer meer hoogbouw gerealiseerd. Dit zijn ranke torens, zoals de woontorens aan Noordwaarts en Duitslandlaan. 70LUX bestaat uit een onderscheidende toren op een stedelijke laag.

Hoogbouw dient onderdeel te zijn van een stedelijk blok. Dit stedelijk blok heeft een verhoogde maaiveldverdieping waarin bijzondere functies mogelijk worden. In de eerste bouwlagen van 70LUX zijn de entree, een deel van de parkeergarage en commerciële functies voorzien. Hierdoor is het plan voorzien van een aantrekkelijke plint.

De hoofdentree van de woningen is voorzien op de hoek van de Luxemburglaan met de Europaweg. De entrees naar de commerciële ruimten zijn gelegen aan zowel de Luxemburglaan als de Europaweg. Ook aan de Europawegzijde bevindt zich een entree naar de fietsenstalling. Op het maaiveldniveau van de Berlijnstraat, gelegen aan de oostzijde en lager dan het maaiveldniveau van de Europaweg en de Luxemburglaan, ligt nog een entree voor fietsers en voetgangers en bevindt zich tevens de hellingbaan en de autolift naar de parkeergarage.

70LUX wordt op de eerste verdieping aan de oostzijde (Berlijnstraat) voorzien van diverse terrassen bij de woningen en een gemeenschappelijke buitenruimte. Nagenoeg iedere voordeur van de woningen is gericht naar de openbare ruimte aan de Berlijnstraat. Balkons bevinden zich voornamelijk aan de zijde van de Luxemburglaan. De woningen op de 7e en 22e verdieping hebben aan deze zijde een terras. Alle daken van 70LUX zijn plat, worden uitgevoerd als groendak en worden voorzien van zonnepanelen. Het beoogde groendak bestaat uit een mix van schaduwbeplanting (onder de zonnepanelen) en zonneplanten.

Het plangebied heeft in het kavelpaspoort een hoogte van 70 meter gekregen, zodat aangesloten wordt bij de bestaande hoogtes van de hoogbouw aan de Duitslandlaan en Noordwaarts. Het plan is uitgewerkt conform de regeling in het kavelpaspoort en heeft een bouwhoogte van ruim 70 meter. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige principes overgenomen in het plan.



Figuur 2.3 Stedenbouwkundige principes

## Hoofdstuk 3 Beleidskaders

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast. Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente. Voor wat betreft nationaal belang 8 ("verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's") wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Voor wat betreft nationaal belang 9 ("ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling") wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Water.

In paragraaf 4.1 Archeologie en cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan archeologie en de cultuurhistorische waarden in het gebied; dit raakt aan nationaal belang 10 ("ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuur-historische waarden en natuurlijke kwaliteiten").

Nationaal belang 13 behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2012) van voorliggende toelichting wordt de Ladder doorlopen. Het beoogde initiatief is niet in strijd met de overige door het Rijk benoemde nationale belangen.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2012)

#### Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder).

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.

#### Relatie tot het plangebied

##### *Regio Haaglanden*

Tot 2025 komen er, zo is de verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 40 tot 55 jaar neemt daarentegen juist met circa 11.000 af.

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

##### *Gemeente Zoetermeer*

Op 13 februari 2017 is door de gemeenteraad van Zoetermeer de Woningbouwagenda Zoetermeer vastgesteld. De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. In de komende 10 tot 15 jaar bestaat de woningbouwprogrammering voor Zoetermeer uit het toevoegen van 10.000 woningen. Ook wordt gezocht naar het uitbreiden van het programma tot in totaal 16.000 woningen. Er zijn zo'n 700 woningen per jaar nodig om aan de behoefte te voldoen. Het centrum van Zoetermeer, met als wenselijk woonmilieu "binnenstad (mix to the max)" kent een opgave van circa 2000 woningen voor de komende 10 tot 15 jaar.

Het programma van de woontoren 70LUX bestaat uit koop- en huurwoningen. Het woningbouwprogramma richt zich vooral op starters, middeninkomens en zogenoemde empty-nesters. In 70LUX worden vrije sector huur- en koopwoningen gerealiseerd.

Het voorgenomen project past in de bestaande woningbouwbehoefte voor Zoetermeer en voorziet in de vraag naar woningen voor starters en senioren. Het programma voegt zowel kwantiteit als kwaliteit toe aan de bestaande voorraad en de voornemens passen binnen het regionaal afgestemde kader. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking en de Ladder is hiermee voldoende gemotiveerd/ met succes doorlopen.

### 3.1.4 Regeerakkoord 2017 – 2021

In het regeerakkoord 2017 – 2021, 'Vertrouwen in de toekomst' is het regeringsbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Hierin zijn de belangrijkste doelstellingen voor het beleid van de regering in haar regeringsperiode opgenomen. Voor komende periode is het doel om:

1. meer nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen;
2. voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren; en
3. flinke stappen te zetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Het kabinet zal in overleg met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders afspraken



maken over het aanjagen van de woningbouwproductie.

Doelgroepen en differentiatie zijn eveneens onderdeel van de opgave. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, statushouders, starters, gehandicapten en studenten.

#### Relatie tot het plangebied

Het voorgenomen project draagt bij aan het doel om nieuwe koop en huurwoningen te realiseren en is hiermee in lijn met het regeerakkoord 2017 - 2021. De woningen in 70LUX zijn gericht op starters, middeninkomens en empty-nesters.

## **3.2 Provinciaal beleid**

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

#### *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 wil de provincie 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 verduurzaamd. 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

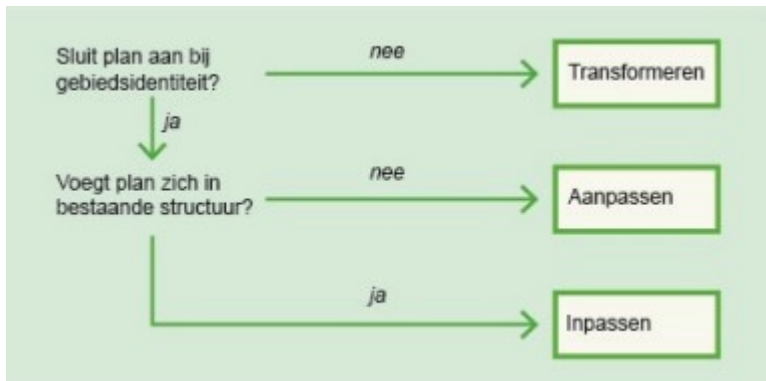
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in 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 gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
- Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. 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 3.1. Soorten ontwikkeling

De gebiedsprofilen 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.

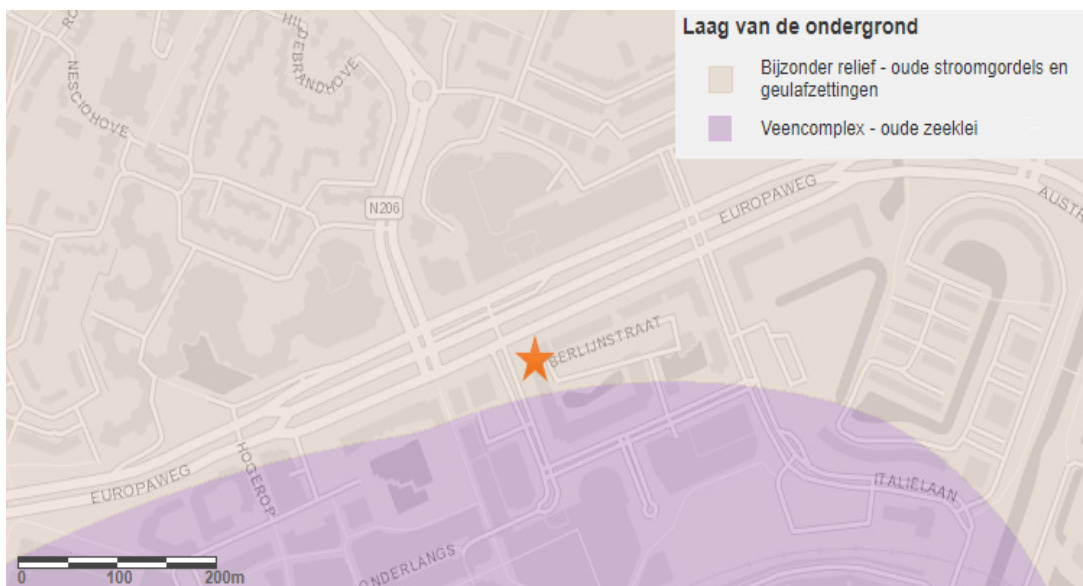
Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot het plangebied

Bij de ontwikkeling zal onder andere rekening moeten worden gehouden met de impact op klimaatverandering, de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving. De ontwikkeling van woningen sluit aan bij de opgave om een fors aantal woningen te realiseren, maar daarbij dient ook aandacht te zijn voor de verbinding tussen stad en land.

Het projectgebied behoort niet tot een provinciaal gebiedsprofiel en/of een beschermingscategorie.

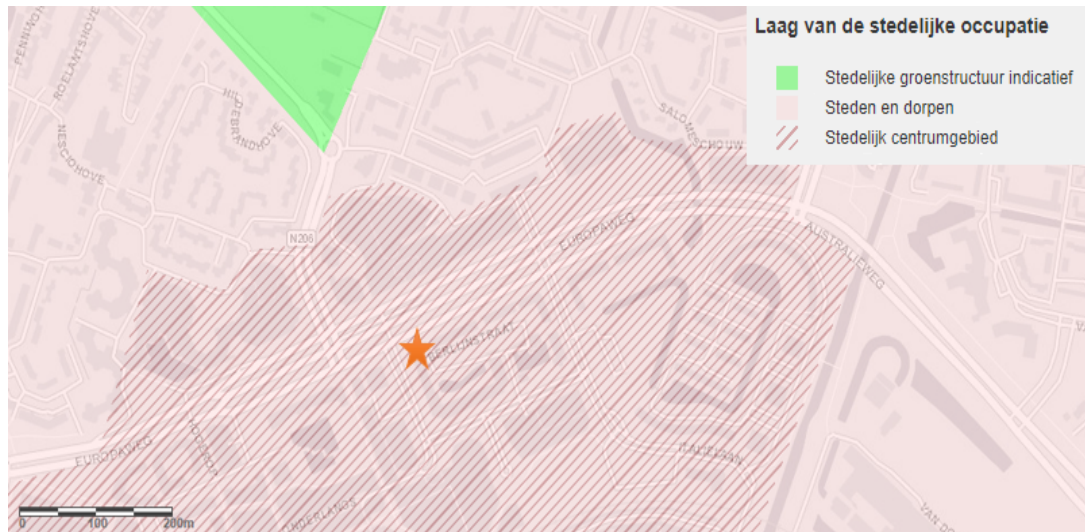
Conform de provinciale kwaliteitskaart zijn de kenmerken: 'bijzonder reliëf en aardkundige waarden' en 'veencomplex oude zeeklei' (laag van de ondergrond), 'historische centra en kernen', 'steden en dorpen' en 'bouwwerken voor energie-opwekking' (laag van de stedelijke occupatie) van toepassing op het plangebied.



Figuur 3.2 Uitsnede provinciale kwaliteitskaart. Laag van de ondergrond. Oranje ster: plangebied. Bron: gebiedsprofilen.zuid-holland.nl.

Voor 'bijzonder reliëf en aardkundige waarden' en 'veencomplex oude zeeklei' (laag van de ondergrond) zijn de volgende richtpunten van toepassing:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand;
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling (veen);
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding (oude zeeklei).



Figuur 3.3 Uitsnede provinciale kwaliteitskaart. Laag van de stedelijke occupatie. Oranje ster: plangebied. Bron: [gebiedsprofielen.zuid-holland.nl](http://gebiedsprofielen.zuid-holland.nl).

Voor 'historische centra en kernen', 'steden en dorpen' en 'bouwwerken voor energie-opwekking' (laag van de stedelijke occupatie) zijn de volgende richtpunten van toepassing:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven erfahrbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.
- Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energieopwekking is altijd een zorgvuldige locatiekeuze en inbedding in de omgeving van belang. Een beeldkwaliteitsparagraaf moet inzicht geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van woningen op een locatie waar in de huidige situatie nog een kantoorgebouw staat. Het project kan hiermee beschouwd worden als een inpassingsontwikkeling, aangezien bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks veranderen. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

De ontwikkeling betreft hoogbouw (70m) binnen het historische centrum van Zoetermeer. Door de ligging aan de hoofdtoegangsweg tot het stadscentrum valt de hoogbouw samen met de zwaartepunten in de

stedelijke structuur. De te realiseren woontoren sluit qua hoogte, vormgeving, kleur en materiaal gebruik aan bij de directe omgeving. Daarnaast draagt 70LUX bij aan een aantrekkelijke plint langs de route (de ervaring van het gebouw op straatniveau). In het ontwerp is aandacht voor aantrekkelijke buitenruimten, onder andere door een gemeenschappelijke buitenruimte, terrassen en balkons, deels voorzien van vaste plantenbakken.

Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de van toepassing zijnde richtpunten en daarmee aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

### **3.2.2 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.

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.

#### Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

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

#### Stedelijke ontwikkelingen

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

#### Relatie tot het plangebied

De realisatie van 70LUX betreft een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (zie ook figuur 3.4). In onderhavige toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2012) de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.10.



De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied (inpassing) en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zoals gemotiveerd in paragraaf 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland. Hiermee wordt eveneens voldaan aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening en is het niet noodzakelijk om een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen.



Figuur 3.4 Uitsnede kaart Bestaand stads- en dorpsgebied 2018. Blauwe druppel: plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

### 3.2.3 Programma Ruimte

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

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

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

Figuur 3.5 Gewenste woningvoorraadtoename Den Haag (regio). Bron: WBR2019

#### Relatie tot het plangebied

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Zoetermeer. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van 70LUX is daarmee ook in lijn met het Programma Ruimte.

### **3.2.4 Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland**

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

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

#### Relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet in een van deze topgebieden van cultureel erfgoed. Tevens is het gebied op de provinciale Cultuurhistorische atlas 2017 niet aangemerkt als een gebied met hoge archeologische waarden. Archeologisch bureau onderzoek, uitgevoerd door gemeente Zoetermeer, heeft aangetoond dat voor het plangebied een lage archeologische waarde geldt. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In paragraaf 4.1 Archeologie en cultuurhistorie wordt hier nader op ingegaan.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Strategische Agenda Metropoolregio Rotterdam Den Haag 2022**

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag is een samenwerkingsverband van 23 gemeenten, waaronder gemeente Zoetermeer. In de Strategische Agenda benoemen zij hun gezamenlijke ambities, ruimtelijk en economisch. Het versterken van het economisch vestigingsklimaat en verbeteren van bereikbaarheid is de inzet van de nieuwe samenwerking die in 2015 startte. Dit gebeurt onder het motto "Samenwerken maakt sterker", daar zijn de 23 gemeenten van overtuigd.

#### Relatie tot het plangebied

De Strategische Agenda omvat naast de twee kerntaken, verkeer en vervoer en economisch vestigingsklimaat, vanuit de twee kerntaken ook een aantal terreinen die met deze twee kerntaken onlosmakelijk verbonden zijn. De verstedelijkingsopgave kan niet los worden gezien van de infrastructuur. Woningen bouwen kan alleen als openbaar vervoer, wegen en fietspaden daar goed op afgestemd zijn. En de economie vereist dat de energietransitie goed verloopt.

Voor onderhavig plan is het derhalve van belang dat rekening gehouden wordt met deze aspecten. In paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren wordt aandacht besteed aan infrastructuur en bereikbaarheid. In paragraaf 4.4 Duurzaamheid komen duurzaamheidsmaatregelen aan de orde, waar een relatie tot de energietransitie gevonden kan worden.



### 3.3.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is vastgelegd in het waterbeheerplan 5 (WBP5). In dit plan geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De vier hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Per 1 juli 2020 is een nieuwe Keur en zijn de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Samengevat maakt de Keur en uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. In de Uitvoeringsregels is het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

#### *Nota Waterkeringen*

Door de bevolkingsgroei, klimaatontwikkeling, zeespiegelstijging en bodemdaling neemt de druk op de schaarse ruimte binnen Rijnland toe. Tegelijkertijd worden waterkeringen ook steeds meer gebruikt voor andere functies als recreatie, natuur, infrastructuur en wonen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft daarom onder meer de Nota Waterkeringen opgesteld, gericht op de primaire en regionale keringen.

#### *Toename verharding*

Binnen het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland gelden regels om onbebouwde grond te verharden. Bij toename van verharding van de onbebouwde gronden met meer dan 500 m<sup>2</sup> is compensatie van verharding door middel van extra te graven vierkante meters water verplicht. Er dient bij toename van verharding met meer dan 500 m<sup>2</sup> een vergunning aan te worden gevraagd bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

#### Relatie tot het plangebied

In paragraaf 4.10 Water zal nader op het wateraspect van het plan worden ingegaan.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt negen opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de Stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil benutten om de stad extra perspectief te geven.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn met name opgave 1 (Jongeren meer perspectief bieden) en opgave 3 (Aard en omvang woningbouw afstemmen op de woningbehoefte) van belang.

Zoetermeer wil dat jongeren zich thuis voelen op school, in hun buurt en in de stad en dat zij zich verbonden voelen met Zoetermeer en er hierdoor willen blijven wonen. Hierdoor is het noodzakelijk dat hen zicht wordt geboden op mogelijkheden voor een woning, een baan, aantrekkelijke vrije tijdsbestedingen op het gebied van sport, uitgaan en cultuur, en goed onderwijs.

Zoetermeer wil een aantrekkelijke woonstad blijven. Hierbij gaat kwaliteit voor kwantiteit, waarbij Zoetermeer inzet op de volgende resultaten:

1. Alle groepen starters komen binnen een acceptabele tijd aan woonruimte.
2. Bij de in het besluit Bouwen aan Zoetermeer beschikbaar gestelde woningbouwlocaties is het woningbouwprogramma afgestemd op de vraag. Hierbij worden de vraag vanuit de buurt én de vraag vanuit de stad betrokken.
3. Het toevoegen van nieuwe woontypologieën; die mede de concurrentie met de traditionele laagbouw

aankunnen.

4. De woon- en bouwtechnische kwaliteit van de woningen is op orde.

#### Relatie tot het plangebied

Het beoogde initiatief draagt bij aan het realiseren van woningen voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl zoals starters, young urban professionals, middeninkomens, tweeverdieners en empty nesters. Het plan draagt hiermee bij aan het behouden van de aantrekkelijke woonstad Zoetermeer.

### **3.4.2 Visie Binnenstad 2040**

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Binnenstad 2040 geamendeerd vastgesteld. De geactualiseerde visie op de binnenstad gaat in op de nieuwe uitdagingen voor de binnenstad van Zoetermeer. Dit zijn onder meer de opgave om woningen toe te voegen, de concurrentie met de regio als het gaat om wonen en winkelen, maar ook de sociaal-economische positie van Zoetermeer. De visie biedt ruimte voor bekende en nieuwe initiatieven en projecten, wijst locaties aan voor woningbouw en nieuwe voorzieningen én formuleert de kwaliteit van de openbare ruimte.

Als basis voor alle nieuwbouw, transformatie en hergebruik van bestaande gebouwen zijn acht ruimtelijk-programmatische bouwstenen geformuleerd. Door de toepassing van de bouwstenen wordt de kwaliteit geborgd en raken de nieuwe ontwikkelingen verankerd in hun omgeving. De visie is op twee schaalniveaus gedefinieerd: op het niveau van de hele binnenstad door middel van thema's en een uitwerking op het niveau van deelgebieden.

In geval sprake is van hoogbouw schrijft de Visie Binnenstad een HoogbouwEffect rapportage voor waarin wordt ingegaan op 13 vragen. Zodoende worden de effecten van de hoogbouw op de omgeving (bezonning, windhinder, privacy, etc) inzichtelijk gemaakt.

#### Relatie tot het plangebied

Het plangebied is onderdeel van Deelgebied 3, Luxemburglaan e.o.. De Luxemburglaan vormt een belangrijke entree voor het Stadshart vanaf de Europaweg en is direct en zichtbaar verbonden met de Stadshartpassage. In het deelgebied zijn drie projecten waar sloop-nieuwbouw aan de orde is, waaronder de locatie Luxemburglaan 2-10. Het betreft een verdichting van de binnenstad op locaties waar de oude functie en bebouwing gaat verdwijnen.

Voor de hoek Luxemburglaan 2 en de locatie V&D is een hoogte tot 70 meter toegestaan in de Visie Binnenstad 2040. Verder is opgenomen dat het gewenste programma voor o.a. Luxemburglaan 2-10 bestaat uit gestapelde woningen voor doelgroepen met een stedelijke leefstijl. Daarnaast is in de stedelijke plint ruimte voor aanvullende commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het plan is in lijn met de Visie Binnenstad 2040.

Er is een Hoogbouweffectrapportage opgesteld. Deze is bijgevoegd in Bijlage 1 bij deze toelichting. Uit de rapportage blijkt dat de consequenties van de hoogbouw op de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

### **3.4.3 Woonvisie Zoetermeer (2015)**

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Zoetermeerse Woonvisie 'samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vastgesteld. Deze Woonvisie is een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie uit 2009 en was noodzakelijk omdat de crisis op de woningmarkt ook niet aan Zoetermeer voorbij is gegaan. De keuzes uit die eerdere woonvisie zijn de afgelopen jaren echter bepalend geweest voor het woonbeleid van de stad. Op hoofdlijnen blijven deze keuzes ook in de toekomst het uitgangspunt. De nieuwe Woonvisie biedt daarentegen het kader van de gemeente om in de komende jaren in deze situatie een goed en actueel woonbeleid voor de stad te voeren. De Woonvisie vormt tevens de basis voor regionale afstemming en nieuwe prestatieafspraken met de lokaal actieve woningcorporaties. Om de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in de Woonvisie zes ambities benoemd;

- duurzaam bouwen en renoveren;

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

#### Relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de opgaven en ambities die in de Woonvisie zijn benoemd, namelijk de bouw van duurzame en betaalbare woningen voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl zoals starters, young urban professionals, middeninkomens, tweeverdieners en empty nesters.

### **3.4.4 Woningbouwagenda 2017**

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

#### Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van woningen voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl zoals starters, young urban professionals, middeninkomens, tweeverdieners en empty nesters. Hiermee draagt het plan bij aan de leniging van de woningnood voor deze doelgroep.

### **3.4.5 Versnellingsagenda woningbouw 2018**

De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Met de Versnellingsagenda worden acties voorgesteld om de woningbouwproductie te versnellen.

Onderdeel van de Versnellingsagenda is om 14 extra woningbouwlocaties aan te wijzen. Voor deze 14 woningbouwlocaties zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, onder andere op het gebied van doelgroepen, parkeren en bouwhoogte. Daarnaast wordt in de Versnellingsagenda een verdere verfijning van het in 2017 vastgestelde Woningbouwprogramma voorgesteld. Onder 'k) Luxemburglaan 2' is in de versnellingsagenda opgenomen: "*woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: starters, young urban professionals, middeninkomens, tweeverdieners en empty nesters*".

#### Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van woningen voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl zoals starters, young urban professionals, middeninkomens, tweeverdieners en empty nesters. Het programma in 70LUX voorziet in realisatie van woningen voor de doelgroepen waarop de Versnellingsagenda zich richt.

### **3.4.6 Hoogbouwvisie (2004)**

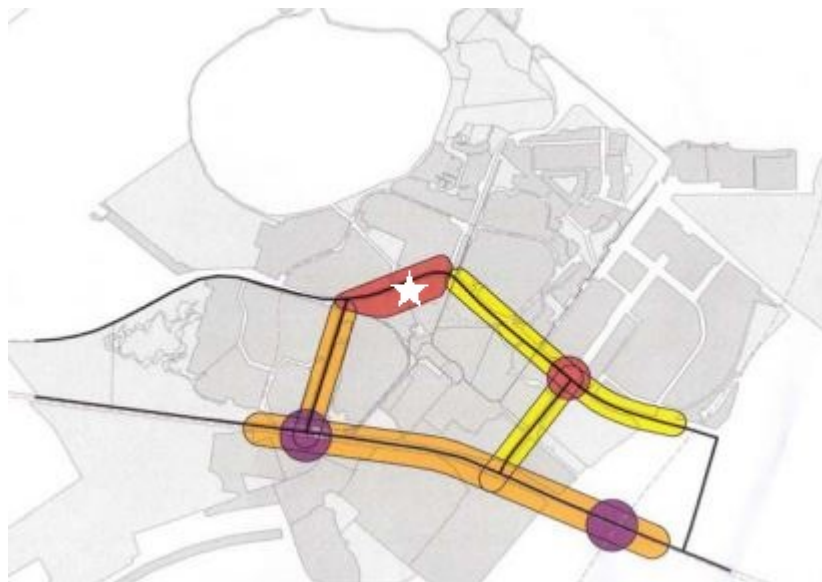
De Hoogbouwvisie Zoetermeer is vastgesteld op 1 juni 2004. De visie speelt in op de vraag naar hoogbouw vanuit de markt en geeft kaders waar hoogbouw wenselijk is. Hoogbouw bepaalt onder andere de ruimtelijke structuur van de stad en is dominant aanwezig. Hoogbouw in de stad is niet op alle plaatsen een wenselijke ontwikkeling. Maar ook andersom kan hoogbouw op bepaalde plekken in de stad een verrijking voor de stad zijn. Het kan zowel de ruimtelijke structuur als de economische structuur van de stad verbeteren.

In de hoogbouwvisie zijn zones aangegeven waar ontwikkeling van hoogbouw in de toekomst mogelijk





zijn. De consequenties van hoogbouw voor de omgeving (o.a. windhinder, bezonning, uitzicht, privacy en zichtlijnen) dienen in de planvorming aan de orde te komen.

#### Relatie tot het plangebied

De planlocatie ligt in het stadscentrum en kan worden beschouwd als een secundair knooppunt. Hier geldt een indicatieve maximale bouwhoogte van 90 meter. In de huidige situatie is er al een concentratie van hoge bebouwing te vinden en deze behoort tot de hoogste bebouwing van de stad. Ter plaatse van het knooppunt is tevens verdere ontwikkeling tot een hoogbouwlocatie mogelijk. De hogere bebouwing levert een bijdrage aan het aangeven van het centrumgebied in relatie tot de overige delen van de stad. De ontwikkeling van de woontoren 70LUX past binnen de Hoogbouwvisie van Zoetermeer.



Figuur 3.6 Indicatie maximale bouwhoogte in knooppunten en assen. Witte ster: planlocatie. Bron: Hoogbouwvisie 2004.

	primaire knooppunten:	max. bouwhoogte 120m.
	secundaire knooppunten:	max. bouwhoogte 90m.
	primaire assen:	max. bouwhoogte 90m.
	secundaire assen:	max. bouwhoogte 60m.

Legenda bij figuur 3.6

#### 3.4.7 Groenkaart, visie Biodiversiteit (2013) en gedragscode (2015)

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

#### Gedragscode c.q. veldgids

In het kader van de Flora- en faunawet heeft de gemeente Zoetermeer een aantal beleidsdocumenten opgesteld, waaronder een gedragscode (2015) en een veldgids met de beschermde planten en dieren van Zoetermeer (2013). Op 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet vervangen door de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb).

De Zoetermeerse gedragscode in het kader van de Flora- en faunawet 2015 blijft gelden tot 3 juli 2020 (periode waarvoor de goedkeuring geldt). Werkzaamheden in het openbaar gebied moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met deze gedragscode. De veldgids biedt een handzaam hulpmiddel voor de herkenning en kennis van de soorten die worden beschermd op grond van de Zoetermeerse gedragscode 2015. Naast de Europees beschermde plant- en diersoorten, beschermt de Wet natuurbescherming ook een aantal nieuwe nationale plant- en diersoorten, waarvan slechts enkele in Zoetermeer voorkomen.

#### 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 standsniveau 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.

Om conform de visie Biodiversiteit bij te dragen aan het instandhouden en versterken van de biodiversiteit zal bij de verdere uitwerking van het gebouw rekening worden gehouden met natuurinclusief bouwen, gezien de stedelijke verbinding (hoog dynamisch). Maatregelen zullen worden getroffen. Op de gevel van de woontoren worden nestkasten voor gierzwaluw en vleermuizen aangebracht. Ook wordt gebruik gemaakt van bloembakken en groene gevels. In het kader van de Zoetermeerse gedragscode worden geen afwijkingen geconstateerd, maar worden wel kansen benut als advies (vanwege nabijheid van dwergsoorten vleermuizen).

Hierdoor draagt het plan bij aan het vergroten van de biodiversiteit ter plaatse van het plangebied. Een en ander is nader toegelicht in paragraaf 4.6 Natuur.

### **3.4.8 Verkeer- en parkeerbeleid**

#### *3.4.8.1 Mobiliteitsvisie 2030*

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

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

#### Relatie tot het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de ambities van de 'Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030'. De ontwikkeling 70 LUX voorziet onder andere in ruime fietsenstallingen en sluit goed aan op het bestaand OV- en fietsnetwerk. Hierdoor draagt het plan bij aan de ambities uit de Mobiliteitsvisie.

#### *3.4.8.2 Nota Parkeerbeleid Zoetermeer (2019)*

Op 16 december 2019 is door de gemeenteraad de Nota Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 vastgesteld. De integrale kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer uit 2012 is hiermee vervallen. Het geactualiseerde beleid voorziet in differentiatie naar doelgroepen en gebieden, en biedt hierdoor meer mogelijkheden voor gericht maatwerk voor parkeren bij nieuwe ontwikkelingen. Het beleidskader is onder andere gebaseerd op de visie en ambitie van Zoetermeer op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en economische vitaliteit. De parkeernormen en uitvoeringsregels zijn vastgelegd in een separate nota, zie paragraaf 3.4.8.3.

#### Relatie tot het plangebied

In voorliggend plan worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte van het beoogde plan. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect

parkeren.

#### 3.4.8.3 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2019)

Op 16 december 2019 is door de gemeenteraad de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld. Deze nota geldt voor nieuwe ontwikkelingen en transformaties binnen de gemeente Zoetermeer. De Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels uit 2012 is hiermee vervallen.

In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels is het kader beschreven voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fietsen en auto's bij nieuwbouw of transformatie. In het normkader en het toepassingskader is ingezet op flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgericht en meer doelgroepgerichte normen. In paragraaf 4.9 wordt nader op de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 ingegaan.

#### Versnellingsagenda woningbouw 2018

In het kader van de Versnellingsagenda woningbouw, zie ook paragraaf 3.4.5 Versnellingsagenda woningbouw 2018, is voor onder andere de locatie Luxemburglaan 2 vastgesteld dat de woningbouwlocatie zo mogelijk versneld wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn daarbij behorende ontwikkelrichtingen vastgesteld. Hieronder ook een parkeernorm:

k) Luxemburglaan 2' is in de versnellingsagenda opgenomen: "*woontoren met maximale bouwhoogte tot 70 meter (conform hoogbouwvisie), parkeernorm van 0,5-1,0, doelgroepen: starters, young urban professionals, middenink omens, tweeverdieners en empty nesters*".

#### Relatie tot het plangebied

In overeenstemming met de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 worden binnen het plangebied parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte van voorliggend plan. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

#### 3.4.8.4 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. Het fietspad ten noorden van het plangebied maakt deel uit van het verbindend fietsnetwerk. Ook is op korte afstand van het plangebied het hoofdfietsnetwerk gesitueerd. De planlocatie is goed aangesloten op het hoofdfietsnetwerk. Binnen het plangebied bevinden zich geen 'ontbrekende schakels' in dit netwerk. Ten behoeve van onderhavig plan zullen fietsenstallingsmogelijkheden worden gerealiseerd ten behoeve van bewoners en bezoekers.

### 3.4.9 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.

#### Relatie tot het plangebied

Voorliggend plan heeft een beperkte toename van het bebouwd oppervlak tot gevolg. Deze gronden zijn in de huidige situatie reeds verhard, maar onbebouwd. In de nieuwe situatie is hierdoor per saldo geen sprake van toename van verharding. In paragraaf 4.10 Water wordt nader ingegaan op het aspect water.

### **3.4.10 Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2016-2020**

Het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer richt zich in het kader van de klimaatverandering op het versnellen van energietransitie in de bebouwde omgeving, omdat de gemeente hier het meeste invloed op heeft. Zoetermeer wil aardgas zo veel mogelijk vervangen door duurzame energie en op die manier tot de gewenste CO<sub>2</sub> reductie komen. De twee speerpunten uit het programma zijn:

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

#### *Klimaatadaptief bouwen*

Bovendien heeft de gemeente Zoetermeer in 2021 het Convenant Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland ondertekend. 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 (Overeenkomst) Klimaatadaptief Bouwen. Dit is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Gemeente Zoetermeer heeft eveneens vastgesteld dat, op basis hiervan, binnen de gemeente natuurinclusief gebouwd dient te worden.

#### Relatie tot het plangebied

In 70LUX worden de woningen gasloos en energiezuinig uitgevoerd waardoor aangesloten wordt bij het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer. De daken worden zo veel als mogelijk ingezet voor de verduurzaming van de woontoren, door deze als groendak uit te voeren en te voorzien van zonnepanelen. 70LUX zal duurzaam verwarmd en gekoeld worden door de realisatie van een WKO systeem; een Warmte Koude Opslag.

### **3.4.11 Speelruimtenota 2016-2026**

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 project ligt in het stadscentrum en gaat niet ten koste van bestaande speelplekken. In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende speelplekken aanwezig.

### 3.4.12 Welstandsnota (2012)

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

#### Relatie tot het plangebied

Voor het plangebied geldt het intensief welstandsbeleid. In welstandsintensieve gebieden is behoud of zelfs herstel van de structuur en het bebouwingsbeeld uitgangspunt. Er worden hogere eisen gesteld aan het ontwerp en de relatie met de omgeving. Er dient te worden voortgebouwd op de oorspronkelijke context; dit kan traditioneel of vernieuwend, met gebruikmaking van nieuwe interpretaties.

Binnen welstandsintensieve gebieden voldoet een gebouw aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het volume, maat, schaal en verschijningsvorm afgestemd is op zijn omgeving en zich naadloos voegt in het bestaande stadsbeeld;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en daar niet vanaf keert;
4. het in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het belangrijke doorzichten en zichtlijnen op cultuurhistorisch waardevolle structuren en gebouwen respecteert.
6. het evenwichtig en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het kleur- en materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
7. het afgestemd is op de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
8. het consistent is in de gekozen bouwstijl.
9. het bij restauratie respect betoont aan de authenticiteit en hoofdstructuur van het bestaande gebouw, daarin begrepen het bewaren of herstellen van de samenhang in het gevelbeeld.

Daarnaast zijn aanvullende specifieke welstandscriteria van toepassing voor het hoofdwegenstelsel. De Europaweg is hier onderdeel van. Er gelden daarom de volgende aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

- a. de karakteristieken van het onderdeel van het hoofdwegenstelsel en de gewenste ontwikkelingen;
- b. de betekenis van stadsentrees, knopen en stadsranden, in juiste onderlinge verhouding;
- c. het belang van een stedelijk front en de daarbij horende ensemblewerking, in goed evenwicht met de individuele plaats en kwaliteit van een gebouw als onderdeel van een compositie;
- d. de onderlinge verhouding tussen weg en bebouwing, begroeiing of openheid van de omgeving;
- e. een ordelijke terreinaanleg, met goede vormgeving (vooral van parkeeroplossingen en zichtbare opslag);
- f. zichtlocaties waarop een al te nadrukkelijke confrontatie met bedrijven schadelijk kan werken op het gewenste rustige stadsbeeld;
- g. de gemoderniseerde RandstadRail en de vormgevingsconsequenties voor het bouwen in de omgeving van de haltes.

Het beoogde bouwplan zal aan bovenstaande criteria worden getoetst. De uitvoering van de Welstandsnota zal doorgang vinden in het traject van de omgevingsvergunning. Een zorgvuldige inpassing in het kader van welstand is hiermee voldoende gewaarborgd.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1 Regelgeving en beleid

In 1992 werd in Valletta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten. De Monumentenwet 1988 is inmiddels opgegaan in de Erfgoedwet (9 december 2015).

Met de huidige wetgeving is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het beleid is tevens het principe "de verstoorder betaalt". Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek).

Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen. Met de huidige wetgeving zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

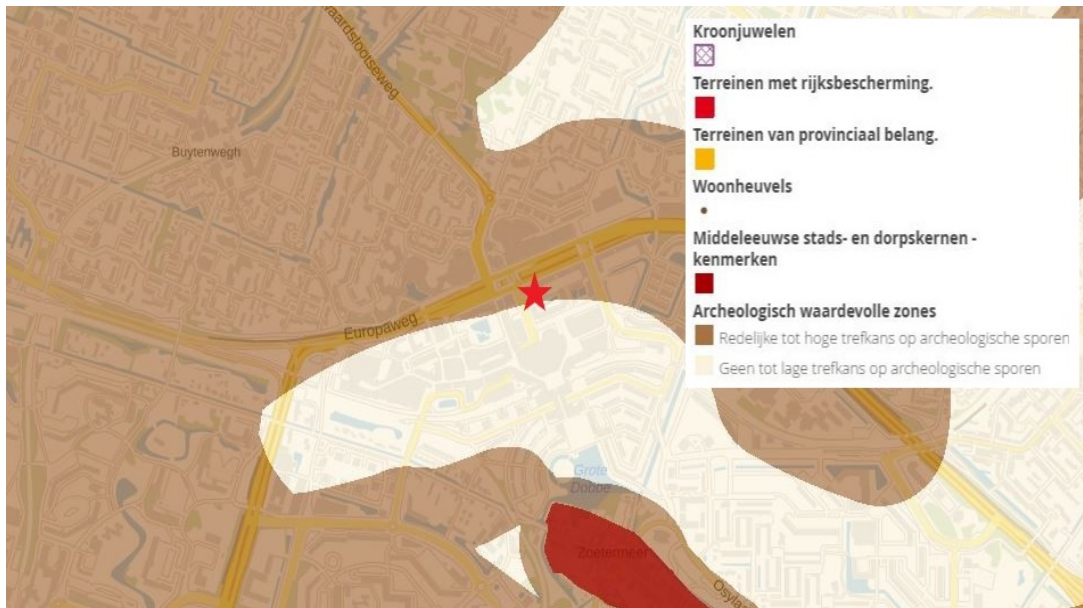
Sinds 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

#### *Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland*

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingsspatronen, landschapsspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardekaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie. De projectlocatie is op de rand gesitueerd van de zone 'redelijke tot hoge trefkans op archeologische sporen' en de zone 'geen tot lage trefkans op archeologische sporen'.



Figuur 4.1 (fragment van) Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland. Rode ster: planlocatie. Bron: zuid-holland.nl.

#### 4.1.2 Onderzoek

In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Stadscentrum/ Dorpsstraat' is in februari 2012 door archeologisch adviesbureau IDDS Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek is in het Stadshart geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ook is in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming in het kader van het aspect archeologie opgenomen.

In 2015 heeft een nadere beschouwing van de archeologie van Zoetermeer plaatsgevonden (J. van Horssen, 2015: De archeologie van Zoetermeer. Een bureauonderzoek naar de prehistorie en de veertien archeologische monumenten in de gemeente Zoetermeer, DAR124). Dit heeft geleid tot een nieuwe, vastgestelde, archeologische beleidskaart. Het plangebied Luxemburglaan 2 ligt niet in een gebied waar archeologische waarden worden verwacht, zie figuur 4.2. Er is geen beschermingsregime nodig om de archeologische waarden te beschermen. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden daarom geen dubbelbestemming voor archeologische waarden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, geen archeologische waarden in het geding zijn.



Figuur 4.2 (fragment van) archeologische beleidskaart Zoetermeer. Rode ster: planlocatie. Bron: zoetermeer.nl.

De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (en in deze, bij de gemeente Zoetermeer). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet.

In het plangebied zijn eveneens geen gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### 4.2.1 Regelgeving en beleid

#### *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.

#### *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.

#### **4.2.2 Onderzoek**

De planlocatie heeft in de huidige situatie een kantoorbestemming. In de directe omgeving liggen veelal andere kantoren en woningen. Het plangebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied vanwege de ligging van woningen naast andere functies en de situering aan de Europaweg. De bestaande bestaande omliggende bedrijfsactiviteiten, zoals de naastgelegen kantoren, worden niet belemmerd door onderhavig plan. Het plangebied ligt buiten de milieucontour van kantoren in een gemengd gebied. Aan de overige zijden is openbaar gebied en zijn woningen en wegen gesitueerd. Het te realiseren plan ligt niet binnen of nabij de richtafstanden van andere omliggende bedrijven of instellingen.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

### **4.3 Bodemkwaliteit**

#### **4.3.1 Regelgeving en beleid**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan/project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

#### **4.3.2 Onderzoek**

In het kader van bodemkwaliteit is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie door Hofstede c.s. Milieuadviseurs in 2020 (zie Bijlage 2). Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Gelet op de beschikbare voorinformatie werd de onderzoeksstrategie voor 'een kleinschalige, niet-lijnvormige onverdachte locatie' toegepast.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot op 3 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,5 tot 1,6 meter beneden het maaiveld;
- er zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuis zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;
- in de grond zijn van de onderzochte stoffen in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. In de ondergrond is enkel een licht verhoogd gehalte minerale olie gemeten;
- de gehalten PFOA en overige PFAS in de bovengrond liggen onder de landelijke achtergrondwaarden. Het gehalte PFOS ligt iets boven het landelijke achtergrondgehalte, maar voldoet aan de hergebruiksnorm;
- het grondwater is niet verontreinigd met de stoffen waarop het is onderzocht.

Samengevat is in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige of toekomstige terreingebruik.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

## 4.4 Duurzaamheid

### 4.4.1 Regelgeving en beleid

In het 'Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer (2016-2020)' heeft de gemeente Zoetermeer een programma vastgesteld voor de periode tot 2020 met betrekking tot onder andere duurzaamheid. Voor de eerste pijler (een CO2 neutraal Zoetermeer) zijn de volgende acties in het programma opgenomen:

- Aanbevelingen backcastingstudie, waaronder de implementatie van het zogenaamde 'nul op de meter concept'.
- Zoetermeer in 2040 klimaatneutraal:
- Nul op de Meter concept toepassen waar het kan;
- Tussentijdse duurzaamheidsmaatregelen treffen;
- Aanvullend energie opwekken en energie-infrastructuur verbeteren.

Naast dit programma zijn in het planuitwerkingskader (PUK) voor de Luxemburglaan 2-10 een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het plangebied:

- De gestapelde woningen worden zo mogelijk energieneutraal voor de gebouw gebonden energie.
- Daken worden zo veel als mogelijk nuttig ingezet voor de verduurzaming van het gebouw: dat wil zeggen voor de plaatsing van zonnepanelen of de realisatie van groen, een tuin of combinaties daarvan bijvoorbeeld in de vorm van een smart roof.
- Natuurinclusief bouwen: De afname van verblijfsplaatsen voor vleermuizen en vogels in nieuwe huizen en kantoren in combinatie met een toenemend duurzaamheidsbesef heeft geresulteerd in natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat bij de bouw van woningen, bedrijfspanden en andere objecten de natuur wordt geïntegreerd, bijvoorbeeld door het opnemen van gebouw gebonden voorzieningen (zoals nestkasten, speciale dakpannen of toepassing van stenen geschikt voor vogels en vleermuizen).

### 4.4.2 Onderzoek

De ontwikkeling van 70LUX is in lijn met het Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer en de uitgangspunten in het planuitwerkingskader (PUK) dat specifiek voor het plangebied is vastgesteld. Voorliggend plan bestaat uit de woontoren 70LUX. Dit gebouw zal duurzaam verwarmd en gekoeld worden door de realisatie van een WKO systeem; een Warmte Koude Opslag. Daarnaast worden de daken zo veel als mogelijk ingezet voor de verduurzaming van de woontoren door de daken uit te voeren als groendak en er zonnepanelen op te plaatsen.

Bij de bouw van 70LUX wordt de natuur geïntegreerd door nestkasten te plaatsen op de zuid- en

oostgevel. Daarnaast worden aan de Berlijnstraat watervasthoudende plantenbakken geplaatst en is de gevel voorzien van begroeiing. Op het dek van de eerste verdieping worden vaste plantenbakken geplaatst met klimplanten, waardoor de galerij zal begroeien. Verder zijn de daken uitgevoerd als groendak en worden er zonnepanelen op geplaatst. Het groene dak op de zevende verdieping is tevens voorzien van een groene dakrand.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Regelgeving en beleid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Hierbinnen worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de gemiddelde kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, ervan uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van  $10^{-6}$ /jaar.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

#### *Besluit externe veiligheid transportzones*

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

#### *Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) / Regeling basisnet*

Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving langs die



wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

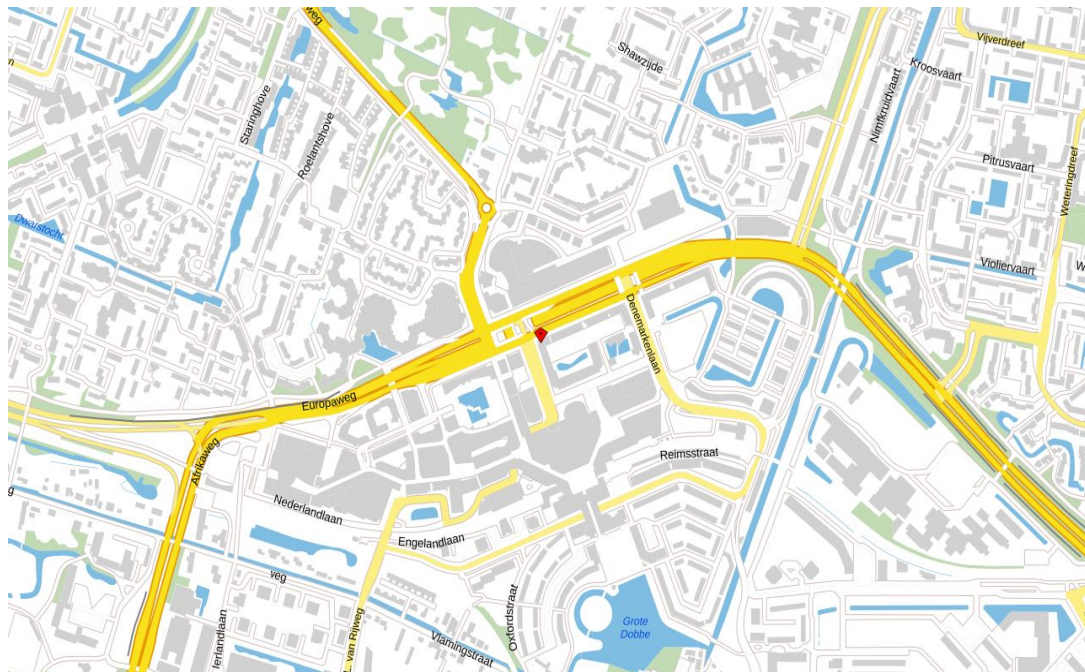
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10<sup>-6</sup> voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

### 4.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande figuur bevat hier een uitsnede van.



*Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart. Rode aanwijzer: planlocatie. Bron: nederland.risicokaart.nl, augustus 2019.*

Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het plangebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water;
- Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen.

Binnen het plangebied is geen weg gelegen die voor vervoer van gevaarlijke stoffen gebruikt kan worden. Ook de Europaweg is op de risicokaart niet aangeduid als transportroute van gevaarlijke stoffen. Echter kan gesteld worden dat alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen aangewezen zijn 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 plaats mag vinden van gevaarlijke stoffen, echter zal bij vervoer van gevaarlijke stoffen de meest efficiënte route (snelste weg) genomen worden om onnodig tijdverlies en rijkilometers te voorkomen. Gezien de ligging van onder andere de LPG tankstations in Zoetermeer ligt de planlocatie niet langs de meest efficiënte route. Gesteld kan worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Europaweg dusdanig laag is dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid het risico verwaarloosbaar klein is.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

## **4.6 Natuur**

### **4.6.1 Beleid en regelgeving**

#### *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie "oude" natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden). Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

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 Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten is vastgelegd in de bijlage bij 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.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (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 plangebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

#### *(het vervallen van de) Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)*

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke



gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

#### **4.6.2 Onderzoek**

In het kader van natuurbescherming dient de aan- of afwezigheid van beschermde soorten vastgesteld te worden en de invloed op beschermde natuur bepaald te worden. Hiertoe is een Quickscan flora en fauna, een Aanvullend vleermuisonderzoek en een Controleberekening stikstofdepositie voor het plangebied uitgevoerd.

##### *Soortenbescherming*

Uit de quickscan flora en fauna (zie bijlage 3) blijkt dat, vanwege de toegankelijkheid van de spouwmuur via de open stootvoegen en de daklijsten, het kantoorpand kan fungeren als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomen in de directe omgeving en het platte dak bieden een geschikt broedbiotoop voor algemene vogels. Overige beschermde soorten worden niet verwacht voor te komen in het projectgebied door het ontbreken van geschikt habitat.

##### *Gebiedsbescherming*

In de quikscan (zie bijlage 3) is ook aandacht besteed aan beschermde gebieden. Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op het NNN en Natura 2000-gebieden worden niet verwacht. Het NNN en Natura 2000-gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Op circa 6,2 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'De Wilck' en op circa 11,7 kilometer ligt het Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide'. Het gebied 'De Wilck' is in de PAS niet aangewezen als stikstofgevoelig, 'Meijendel & Berkheide' daarentegen wel. De afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is relatief groot (11,7 km) waardoor voor dit plan een eenvoudige controleberekening volstaat.

##### *Vervolgonderzoek vleermuizen*

Er is aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd (zie bijlage 4). Op basis van dit onderzoek kan worden uitgesloten dat vleermuizen in de winterperiode gebruik maken van de bebouwing in het projectgebied als verblijfplaats. Ook is tijdens het onderzoek naar paarverblijfplaatsen, geen verblijfplaats waargenomen in het projectgebied. Verder is geconstateerd dat het gebouw geen functies herbergt voor de tweekleurige vleermuis. In de zomer- en kraamperiode zijn eveneens geen verblijfplaatsen waargenomen in de bebouwing van het projectgebied. Daarnaast is vastgesteld dat de bebouwing geen onderdeel uitmaakt van een vaste vliegroute van vleermuizen. Het water ten zuidoosten van het projectgebied is een essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Het projectgebied bevat geen elementen die benut worden door beschermde soorten. In de omliggende bebouwing zijn meerdere paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Het ten zuidoosten gelegen water en aangrenzend groen worden met name in de paarperiode intensief benut door de ruige dwergvleermuis en de gewone dwergvleermuis als foerageergebied en baltslocatie. Het is daarom noodzakelijk om in de periode april - november dit water en groen niet aan te lichten of op een andere wijze te verstoren of aantasten.

##### *Controleberekening stikstofdepositie*

Op basis van vergelijkbare projecten is een inschatting gemaakt van de mogelijke emissie van stikstof en de depositie daarvan op omliggende Natura 2000-gebieden (zie Bijlage 5). Daarbij is er worst-case van uitgegaan dat de ontwikkeling 70LUX binnen 1 jaar gerealiseerd wordt. Op basis van de geschatte gegevens is zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van overschrijding van de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Binnen beide fasen is een overschatting gemaakt in de uitstoot stikstof in kilogrammen. Aangezien de drempelwaarde niet overschreden wordt, is het niet nodig intern te salderen en tevens niet noodzakelijk een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming aan

te vragen.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.

### **4.7 Geluid**

#### **4.7.1 Regelgeving en beleid**

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

##### *Wegverkeerlawaai*

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een aandachtsgebied (een geluidszone) langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. Een andere beperking is dat de Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

##### *Industrielawaai*

De Wgh verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

##### *Spoorweglawaai*

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van spoorweglawaai bij de aanleg/wijziging van spoorwegen of bij de bouw van woningen in de buurt van spoorwegen.

##### *Normstelling*

De normstelling onderscheidt voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. De voorkeursgrenswaarde wordt voor alle (nieuwe) situaties nagestreefd. Realisatie hiervan is echter niet altijd mogelijk. De wet biedt de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van de voorkeursgrenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde.

##### *Gemeentelijk geluidbeleid*

De gemeente Zoetermeer heeft in 2009 geluidbeleid vastgesteld en geactualiseerd in 2017. Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet haalbaar is, wordt de hogere waarde procedure doorlopen. Het doel van de procedure is om het aantal woningen dat een hoge geluidbelasting ondervindt zoveel mogelijk te beperken. Een hogere geluidbelasting wordt daarmee alleen onder voorwaarden toegestaan.

De voorwaarden voor het toekennen van een hogere waarde gelden in de situatie waarbij de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB (bij wegverkeer 53 dB en bij railverkeer 60 dB) wordt overschreden. In de nota uit 2009 is opgenomen dat de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing zijn bij een hogere geluidbelasting:

- het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgegeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- bij een aanvraag om bouwvergunning moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de

- geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon gesitueerd (minimaal 6 m<sup>2</sup>).

Het beleid van 2009 is niet altijd houdbaar gebleken bij nieuwbouw op krappe binnenstedelijke locaties. Om de binnenstedelijke nieuwbouw meer flexibiliteit te bieden is het aanvullende beleid (juni 2017) opgesteld:

- de mogelijkheid om de eis van een eigen buitenruimte te laten vervangen door een gemeenschappelijke buitenruimte als er redelijkerwijs geen eigen buitenruimte voor elke woning mogelijk is;
- een balkon aan de geluidbelaste zijde met gesloten balkonschermen toe te staan in situaties waar een balkon aan de geluidluwe zijde niet mogelijk is;
- geen geluidluwe zijde te eisen in uitzonderingssituaties zoals bij hoekwoningen binnen een appartementengebouw dat is gelegen aan twee geluidbelaste wegen waardoor het niet mogelijk is om een geluidluwe zijde te realiseren.

#### 4.7.2 Onderzoek

Om het plan te toetsen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid en te beoordelen of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd is een Akoestisch onderzoek uitgevoerd door Alcedo in 2021 (zie Bijlage 6).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. De met een ontheffing maximaal toegestane geluidsbelasting wordt echter niet overschreden. Ook wordt voldaan aan het geluidsbeleid van 2009 in combinatie met de afwijkingsregels van 2017. Daarvoor is voorzien in het toepassen van gesloten balustrades langs de balkons en geluidsabsorptie tegen de balkonplafonds alsmede in een gezamenlijke geluidsluwe buitenruimte. Met deze maatregelen wordt voldaan aan de criteria volgens het geluidsbeleid, wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Alle woningen hebben een individuele of een gezamenlijke buitenruimte. Ondanks het toepassen van de gesloten balustrades blijft er bij 21 hoekwoningen sprake van een situatie zonder een volledige geluidsluwe zijde. Van deze woningen hebben er 15 ter hoogte van het balkon wel een geluidsluw geveldeel. In de volgende figuur is de ligging van deze woningen aangegeven.



Figuur 4.4 woningen zonder geluidsluw geveldeel (bron: Akoestisch onderzoek door Alcedo, 2021)

In bijlage 5 van het onderzoek dat door Alcedo is uitgevoerd is een overzicht van de vast te stellen hogere grenswaarden opgenomen.

Het college van B&W heeft een ontwerpbesluit Hogere waarden geluid vastgesteld.

Dit ontwerpbesluit heeft tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend waarin aan het ontwerpbesluit hogere waarden geluid wordt gerefereerd. Appellant is niet ontvankelijk verklaard aangezien hij geen direct belanghebbende is bij het besluit Hogere waarden geluid. Het besluit Hogere waarden geluid is op 26 september 2021 vastgesteld. Zie Bijlage 7.

In de plint van 70LUX zijn enkele voorzieningen (niet-woonfuncties) beoogd. Het gaat hier om dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en/of kantoor. Wat betreft bedrijfsactiviteiten, worden enkel activiteiten tot en met categorie A toegestaan, welke aanpandig aan woningen worden toegestaan. Dienstverlening dan wel horeca wordt enkel in ondersteunende vorm toegestaan (gedacht kan worden aan een coffee corner voor kantoorgebruikers). Hoewel de exacte invulling van dit deel van het programma nog niet definitief bekend is, is vestiging van functies met een relevante geluidsuitstraling daardoor niet aannemelijk.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan. Op 26 september 2021 heeft het college van B&W het besluit Hogere waarden geluid vastgesteld.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### **4.8.1 Regelgeving en beleid**

#### *Luchtkwaliteitseisen*

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. 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 fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> van zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

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.

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.

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.

#### 4.8.2 Onderzoek

##### *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 mate 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 bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 134 woningen mogelijk. Voor de volledigheid is de NIBM-tool ingevuld, uitgaande van een worst-case bijdrage van 347 extra verkeersbewegingen (zoals toegelicht in paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren) en een minimaal aandeel vrachtverkeer, aangezien het programma voornamelijk uit woningbouw bestaat. Zie hiertoe figuur 4.5.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	347
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,37
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

*Figuur 4.5 NIBM-tool*

Hiermee draagt het plan niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

##### *Goed woon- en leefklimaat*

Met behulp van [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl) is op 3 juni 2020 vastgesteld wat de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide zijn ter plaatse van het project gebied. 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 125008. Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat de totale concentraties 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 figuur 4.6.

Jaar	Totale concentratie		Rekenpunt: 125008
	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	26,94	19,98	11,79
2030	16,85	17,22	9,38
<b>Grenswaarden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>25</b>

*Figuur 4.6 totale concentraties in 2020 en 2030 (bron: [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl))*

Zelfs wanneer de maximale bijdrage door extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zullen de concentraties ruimschoots onder de grenswaarden blijven.

### 4.8.3 Conclusie

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

## 4.9 Verkeer en parkeren

### 4.9.1 Regelgeving en beleid

#### *Planuitwerkingskader (PUK) Luxemburglaan 2-10*

Het planuitwerkingskader (PUK) is een door de raad vast te stellen document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen. Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek voor het initiatief 70LUX aan de Luxemburglaan 2-10 zijn randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden staan verwoord in het PUK en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Hiermee wordt vorm en inhoud aan de planontwikkeling gegeven. Op basis van het PUK is het plan verder uitgewerkt.

#### *Ontsluiting*

Op de Luxemburglaan heeft men te maken met diverse verkeerstromen, namelijk vanuit het stadscentrum (de Luxemburglaan uit) richting Leiden, Den Haag en de andere wijken. De Luxemburglaan ter hoogte van de ontwikkeling is erg druk, met auto's die voor de verkeerslichten op de Europaweg staan te wachten, met name op drukke dagen zoals de zaterdag. Ook ligt er een druk voetpad waarover veel mensen lopen, het is immers de looproute (ook voor blinden en slechtzienden) tussen het Stadshart, het Woonhart en de bushalte op de Europaweg. Een nieuwe ontsluiting voor deze ontwikkeling kan in principe niet aangesloten worden op de Luxemburglaan. Dit zal de verkeersafwikkeling op de Luxemburglaan te veel verstoren. Een toekomstige in-/ uitgang van de parkeergarage moet aan de andere kant van het wooncomplex op de Berlijnstraat worden aangesloten. Dat is een rustige straat en deze is goed bereikbaar.

#### *Parkeren*

Gemeente Zoetermeer heeft voor het parkeeraspect in 2019 beleid vastgesteld zoals toegelicht in paragraaf 3.4.8. Een bestuursorgaan dient te handelen overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Zie ook art 4:84 Algemene wet bestuursrecht.

#### *Fietsparkeren*

Naast parkeernormen voor auto's is in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 (zie 3.4.8) eveneens een parkeernorm vastgesteld voor fietsparkeren. Daarnaast is in het PUK vastgelegd dat iedere woning in het initiatief 70LUX dient te beschikken over een (fietsen)berging. Dit kan zowel individueel bij de woning als collectief op een goed bereikbare plek in het gebouw worden opgelost.

### 4.9.2 Onderzoek

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Woningen kennen een verkeersaantrekkende werking. Dit betekent dat een ontwikkeling kan leiden tot een toename van verkeersintensiteiten in de directe omgeving.

Voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het CROW (publicatie 381). Voor onderhavige situatie is uitgegaan van een zeer sterk stedelijk gebied, met de ligging in het centrum. In het gebouw zullen naar verwachting zowel huur- als koopwoningen worden gerealiseerd en vermoedelijk ook enkele commerciële voorzieningen in de plint. In de berekening is het momenteel beoogde programma met een 'worst case' benadering toegepast. Zo wordt bijvoorbeeld gerekend met middeldure en dure woningen, terwijl de realisatie van enkel middeldure

woningen ook denkbaar is, afhankelijk van de verdere uitwerking van het programma (dure woningen kennen een hogere verkeersgeneratie dan middeldure woningen).

Aan de hand van de volgende functies en verkeersaantrekkende werking (conform gemiddelde CROW kencijfers), kan de verkeersgeneratie berekend worden:

- 34 middeldure huurwoningen met een verkeersaantrekkende werking van 1,2 mvt/etm per woning;
- 62 dure huurwoningen met een verkeersaantrekkende werking van 3,3 mvt/etm per woning;
- 38 dure koopwoningen met een verkeersaantrekkende werking van 4,9 mvt/etm per woning;
- 257 m<sup>2</sup> bvo commerciële dienstverlening met een verkeersaantrekkende werking van 5,4 mvt/etm per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Voor het plan geldt daarmee een verkeersaantrekkende werking van gemiddeld 446 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal (etm).

De huidige planologische functie kantoor kent echter ook al een verkeersaantrekkende werking. Voor kantoor (zonder baliefunctie) geldt een maximale verkeersgeneratie van 3,8 mvt/etm per 100 m<sup>2</sup> bvo in een zeer sterk stedelijk gebied, gelegen in het centrum. Uitgaande van 2.600 m<sup>2</sup> bvo kantoor, komt dit neer op circa 99 mvt/etm.

Daarmee zal sprake zijn van een netto toename van circa 347 verkeersbewegingen in een worst case scenario van het beoogde programma (446 - 99 = 347).

De omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om de verkeersaantrekkende werking van het plan af te wikkelen.

#### *Ontsluiting*

De in-/ uitgang van de parkeergarage van de ontwikkeling 70LUX is gesitueerd aan de Berlijnstraat (4.350 -NAP). Autoverkeer kan 70LUX uitsluitend via de Berlijnstraat bereiken. De Berlijnstraat is rustig en goed bereikbaar en zorgt derhalve voor een goede ontsluiting van 70LUX voor autoverkeer. De inrichting van het openbaar gebied ter plaatse van de Berlijnstraat wordt gewijzigd, hierbij blijft de rijroute met lus behouden.

Op het maaiveldniveau van de Europaweg (1.450 -NAP) en de Luxemburglaan (2.900 -NAP) is de ontwikkeling 70LUX enkel ontsloten voor langzaam verkeer. De entrees van de commerciële ruimten zijn gesitueerd aan de Europaweg en Luxemburglaan. Aan de Europaweg is tevens een in-/ uitrit van de fietsenstalling gesitueerd. De hoofdentree van de woningen voor voetgangers is gelegen op de hoek van de Luxemburglaan met de Europaweg. De entrees van de woningen zijn gesitueerd aan de Berlijnstraat-zijde. Op het maaiveld van de Berlijnstraat is eveneens een in-/ uitgang gesitueerd naar de fietsenstalling. Hiermee is het plan goed ontsloten en in overeenstemming met de voorwaarde uit het PUK.

#### *Auto- en fietsparkeren*

Op basis van de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling 70 LUX inzichtelijk gemaakt. Voorliggend plan maakt de realisatie van 134 woningen mogelijk. Daarnaast zijn in de plint commerciële ruimten voorzien. De parkeervoorziening in het beoogde plan bestaat uit een stallingsgarage met 97 autoparkeerplaatsen, gemeenschappelijke fietsenbergingen en 8 individuele bergingen.

De autoparkeergarage voldoet aan de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019. De autoparkeerbehoefte van bezoekers kan plaatsvinden in de openbare ruimte en de nabijgelegen parkeergarages. In de directe omgeving (binnen een loopafstand van 600 meter) van 70LUX zijn twee grote openbare parkeergarages gelegen. In deze openbare parkeergarages is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor de bezoekers van 70LUX. De berekening van de (auto)parkeerbehoefte is toegelicht in een memo (zie Bijlage 8).

Het ontwerp voor fietsparkeerplaatsen vindt buiten het kader van dit bestemmingsplan plaats en komt derhalve niet aan bod in de bijgevoegde berekening.

Naast de inpandige fietsparkeerplaatsen, worden extra parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd op het

maaiveld. Bij de aanvraag van omgevingsvergunning onderdeel bouwen, vindt de toetsing aan het geldende (fiets)parkeerbeleid plaats. Het realiseren van voldoende fietsparkeergelegenheid is derhalve gewaarborgd middels deze toetsing. Hierbij geldt dat zal worden voldaan aan de bestaande wet- en regelgeving (zoals bouwbesluit), dan wel gemotiveerd hiervan worden afgeweken conform, in overleg met gemeente Zoetermeer. Ook de Beleidsregel gemeenschappelijke fiets- en scooterberging bij woongebouwen van de gemeente Zoetermeer dient in acht genomen te worden.

#### *Laden en lossen*

Uitgaande van het PUK dient naast de auto- en fietsparkeergelegenheid rekening te worden gehouden met een laad- en losplaats voor bezorgdiensten van foodorders en internetbestellingen. In het parkeerbeleid zijn eveneens normen hiervoor opgenomen.

In het beoogde plan is aan de Luxemburglaan een ruime voorziening opgenomen voor laden en lossen.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan. Bij de aanvraag van omgevingsvergunningen zal de toetsing aan het geldende parkeerbeleid plaatsvinden. Daarbij dient te worden voldaan aan de gestelde normen zoals vastgelegd in het PUK, uitgaande van de Versnellingsagenda woningbouw 2018 en/of de (overgangsregeling zoals opgenomen in de) Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019. Ten aanzien van autoparkeren is reeds aangetoond dat aan de behoefte wordt voldaan. Indien noodzakelijk, zal in overleg met de gemeente bepaald moeten worden in hoeverre gemotiveerd kan worden afgeweken van het geldende beleid ten aanzien van fietsparkeren.

## **4.10 Water**

### **4.10.1 Regelgeving en beleid**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder in het plangebied en primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. 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.

In verband met de waterkwaliteit dient het te realiseren woongebouw geen uitloogbare materialen toe te passen die in contact kunnen komen met het hemelwater. Tevens dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het schone hemelwater van verharde oppervlakken kan op deze wijze via het hemelwaterriool worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

### **4.10.2 Onderzoek**

Voorliggend plan heeft geen toename van het bebouwd oppervlak tot gevolg. Het verhard oppervlak bedraagt in de bestaande situatie in totaal 976 m<sup>2</sup>. In deze oppervlakte is verharding als de inrit en parkeerplaatsen meegerekend. De kadastrale percelen hebben een oppervlakte van 976 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is hierdoor de locatie voor 100 % verhard.

In de nieuwe situatie wordt het plangebied uitgebreid, waardoor sprake van 119 % verharding in vergelijking met de bestaande situatie. Echter, de te verwerven gronden zijn in de bestaande situatie reeds verhard. De oppervlakte van het perceel ten behoeve van nieuwbouw bedraagt 1.170 m<sup>2</sup>. Uit deze gegevens kan worden geconcludeerd dat per saldo geen sprake is van toename van verhard oppervlak. De gronden zijn in de bestaande situatie reeds bebouwd of op een andere wijze verhard (bijv. parkeerterrein), zie figuur 4.7 en 4.8. Een eventuele maatregel in het kader van watercompensatie is derhalve niet aan de orde.





*Figuur 4.7 Bestaande verharding te verwerven gronden (1)*



*Figuur 4.8 Bestaande verharding te verwerven gronden (2)*

Binnen het plangebied zijn geen beschermingszones van waterkeringen en/of watergangen aanwezig.

De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen. Uitlopende bouwmaterialen worden niet toegepast op plekken die in aanraking kunnen komen met hemelwater.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse heeft. De beoogde groene daken dragen bij aan het waterbergend vermogen van de locatie.

#### **4.10.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## **4.11 Windhinder**

### **4.11.1 Regelgeving en beleid**

In de NEN 8100: 2006 nl 'Windhinder en gevaar in de gebouwde omgeving' is aangegeven wanneer er aanleiding is om een onderzoek te doen naar windhinder. Bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter dient aandacht te worden besteed aan windhinder. Daarnaast is in paragraaf 3.4.6 Hoogbouwvisie (2004) aan bod gekomen dat de gemeente Zoetermeer aangeeft dat bebouwing van 30 meter of hoger 'dient te voldoen aan de gestelde normen ten aanzien van verblijfsklimaat in de omgeving'. Ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar is het windklimaat van de beoogde ontwikkeling onderzocht.

### **4.11.2 Onderzoek**

Peutz heeft een windklimaatonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van 70 LUX (zie Bijlage 9). De resultaten zijn beoordeeld volgens de criteria zoals gesteld in NEN 8100: 2006 nl 'Windhinder en gevaar in de gebouwde omgeving'. In het Windhinderonderzoek is door middel van Computational Fluid Dynamics (CFD) een onderzoek verricht naar het windklimaat van 70LUX. Bij de beoordeling van het windklimaat is onderscheid gemaakt tussen de categorieën doorlopen en slenteren. In de normering zijn geen voorschriften opgenomen voor fietsverkeer.

Uit de resultaten blijkt dat het windklimaat rond het plan voor doorlopen goed tot matig is. Een slecht windklimaat voor doorlopen wordt nergens verwacht. Het matige windklimaat wordt deels veroorzaakt door bestaande bebouwing. Voor de zuidelijke helft van de westgevel is het windklimaat dichtbij de gevel matig voor slenteren. Het windklimaat bij de hoek van het gebouw is matig voor doorlopen en slecht voor slenteren. Doordat de entree naar binnen is gelegd, is het windklimaat bij de entree goed voor slenteren.

Het criterium voor windgevaar wordt rond 70LUX niet overschreden. In de doorgang aan de zuidzijde is een beperkt risico op windgevaar, maar volgens de norm wordt dit geaccepteerd voor doorloopgebieden.

Op basis van deze resultaten en expert judgement, wordt geen windgevaar voor fietsverkeer rondom het plan verwacht. Het matige windklimaat op Luxemburglaan wordt voornamelijk veroorzaakt door reeds aanwezige bebouwing. De invloed van onderhavige ontwikkeling op de windhinder die hier mogelijk door fietsers wordt ervaren, is dan ook nihil. Het windklimaat op de hoek van de Europalaan-Luxemburglaan wordt acceptabel geacht voor fietsers.

### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect wind vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## **4.12 Bezinning**

### **4.12.1 Regelgeving en beleid**

Er bestaan in de landelijke regelgeving geen normen of richtlijnen met betrekking tot minimale bezonningsduur. Een wettelijke eis ten aanzien van bezinning wordt niet gesteld, wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met de mogelijke bezinning van een woning. Hiervoor wordt de waarderingsrichtlijn van TNO als uitgangspunt gebruikt. De TNO-richtlijn stelt dat de mogelijke bezonningsduur voor een hoofdwoonvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 21 oktober (dezelfde zonnestand) minimaal twee uur (120 minuten) moet bedragen.

### **4.12.2 Onderzoek**

Met de ontwikkeling van 70LUX zou extra schaduwwerking kunnen ontstaan bij woningen. In het Bezonningsonderzoek (zie Bijlage 10) is het bouwplan geprojecteerd in zijn bestaande omgeving. Op basis van bezonningsdiagrammen voor bepaalde momenten van het jaar tussen zonsopgang en zonsondergang blijkt of de voorziene bebouwing schaduw zal veroorzaken op bestaande woonbebouwing.

De bezonningstudie heeft inzichtelijk gemaakt dat de voorziene bebouwing schaduw zal veroorzaken op delen van bestaande woningen rondom het plangebied. De studie maakt ook inzichtelijk dat er in alle gevallen wordt voldaan aan de lichte TNO norm. Volgens deze TNO-norm moet het hoofdwoonvertrek op 19 februari tenminste twee uren zon ontvangen. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de kortste bezonningsduur 3,1 is. Op geen enkele beoordeelde positie kan minder dan twee uur zon ontvangen kan worden na realisatie van 70LUX.

#### 4.12.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

### 4.13 Milieu-effectrapportage

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 gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
<b>D</b> <b>11.2</b>	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 4.9 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 niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt (kolom 2). De aard en omvang van het beoogde initiatief is zeer beperkt t.o.v. de richtwaarden van het Besluit m.e.r.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Uitkomst van de aanmeldnotitie is dat belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu niet te verwachten zijn (zie tevens de in deze toelichting beschreven milieu-aspecten).

Het bevoegd gezag heeft op basis van deze Aanmeldnotitie Mer op 8 december 2020 besloten dat het opstellen van een Milieueffectrapport niet nodig is (zie Bijlage 11).

## **Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving**

### **5.1 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.

#### **5.1.1 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.

#### **5.1.2 Wijze van meten**

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

### **5.2 Bestemmingsregels**

#### **5.2.1 Wonen**

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. De woonfunctie voert er de boventoon en overige functies die zijn toegestaan, worden uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping mogelijk gemaakt. Er is geen zelfstandige detailhandel of horeca toegestaan, hooguit ondersteunend aan de toegelaten functies.

De parkeergarage bestaat de eerste 3 bouwlagen.

Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn eveneens toegestaan, onder genoemde voorwaarden.

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 2,60 mt in acht te worden genomen.

Via een afwijking kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken.

#### **5.2.2 Verkeer - Verblijfsgebied**

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' omvat de buurt- en erfontsluitingswegen met de daaraan of daarlangs gelegen paden, woonstraten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groen- en waterelementen. Deze wegen zijn uitsluitend van belang voor het buurtverkeer. De bestemming biedt ruimte voor nutsvoorzieningen met een beperkte omvang.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen voor balkons en luifels zijn, ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming, ook balkons en luifels toegestaan.

### **5.3 Algemene regels**

#### **5.3.1 Antidubbelregel**

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

#### **5.3.2 Algemene afwijkingsregels**

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

### **5.4 Overige regels**

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

### **5.5 Overgangs- en slotregels**

#### **5.5.1 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.

#### **5.5.2 Slotregel**

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

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 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 het onderhavige bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

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.

In het kader van de beoogde ontwikkeling in het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd. Daarnaast is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering vast te stellen en zijn eisen aan de werken en werkzaamheden niet benodigd. Om deze reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

#### 6.1.2 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.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid. Er is sprake van een bouwplan dat past binnen het beleid van de overheden. De initiatiefnemer is een ontwikkelende partij en heeft het economisch eigendom van de percelen. Om deze redenen is er sprake van een financieel-economisch uitvoerbaar plan.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Participatie

Op 18 juni 2019 heeft een samenspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Het doel van de samenspraak was het op onderwerpen raadplegen of informeren van omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden, met als resultaat een betere inpassing van de ontwikkeling in de omgeving (binnen de kaders van het kavelpaspoort) en het beperken van overlast voor omwonenden tijdens en na de bouw daar waar mogelijk. Tevens is procesinformatie verstrekt over hoe de bouwplanontwikkeling en de planprocedure verlopen en is het bouwplan gepresenteerd. Er waren ongeveer 175 omwonenden aanwezig en 5 raads- of commissieleden.

Het samenspraakverslag is in september 2019 door het college van B&W vastgesteld.

Op 8 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer bekend gemaakt dat een bestemmingsplan voor de locatie Luxemburglaan 2-10 wordt voorbereid, geen extra samenspraak te houden over het voorontwerpbestemmingsplan omdat al samenspraak over het bouwplan heeft plaatsgevonden. Tevens heeft ze ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan, de

aanmeldnotitie MER en het toepassen van de coördinatieprocedure uit de Wro. (zie Bijlage 11).

#### Bestuurlijk vooroverleg

Het concept ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is akkoord. Ook provincie Zuid-Holland, de leidingbeheerders en de veiligheidsregio hebben gereageerd. De ontvangen reacties leiden niet tot aanpassingen in dit bestemmingsplan.

#### Zienswijzen

Op 8 juni 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de ontwerp omgevingsvergunning.

Het ontwerpbestemmingsplan is tesamen met de overige stukken ter visie gelegd van 18 juni 2021 tot en met 29 juli 2021.

Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is opgenomen en beantwoord in de Nota Beantwoording Zienswijze (zie Bijlage 12).

Naar aanleiding van de zienswijze is een Hoogbouw Effectrapportage opgesteld en toegevoegd als Bijlage 1 bij deze plandoelichting. Verder is de zienswijze geen aanleiding geweest om het bestemmingsplan aan te passen.

## Hoofdstuk 7 Handhaving

Op 2 april 2019 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de beleidsnota 'Een omgevingsbewuste en professionele dienstverlening', Vergunningen, Toezicht- en Handhavingsbeleid 2019-2022 vastgesteld. Dit beleid ziet onder meer op het handhaven van bestemmingsplannen.

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.