

Du Meelaan 578-582, 588 Zoetermeer

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	4
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2 Aanleiding	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Coördinatie bestemmingsplan en omgevingsvergunning	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk3 Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	29
4.1 Bedrijven en milieuzonering	29
4.2 Verkeer en parkeren	30
4.3 Luchtkwaliteit	34
4.4 Geluid	36
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.6 Bodemkwaliteit	40
4.7 Externe veiligheid	42
4.8 Natuur	44
4.9 Water	46
4.10 Bezonning	46
4.11 Windhinder	47
4.12 Duurzaamheid	48
4.13 Milieu-effectrapportage	49
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	50
5.1 Inleidende regels	50
5.2 Bestemmingsregels	50
5.3 Algemene regels	50
5.4 Overige regels	50
5.5 Overgangs- en slotregels	51
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	52
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

Bijlage 1	Kavelpaspoort
Bijlage 2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 3	Akoestischonderzoek
Bijlage 4	Akoestischonderzoek - maximale invulling
Bijlage 5	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 7	Bodemonderzoek
Bijlage 8	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 9	Bezonningsstudie
Bijlage 10	Bezonningsonderzoek - maximale invulling plangebied
Bijlage 11	Windhinderonderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het voornemen is om op de locatie aan de Du Meelaan 578-582, 588 in Zoetermeer een woongebouw te ontwikkelen waarbinnen maximaal 72 appartementen worden gerealiseerd. Op dit moment zijn op deze locatie twee bedrijfsgebouwen aanwezig. Het westelijk gelegen gebouw staat leeg. Het oostelijk gelegen gebouw is in gebruik als autoverhuurbedrijf. In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 1.1. Plangebied weergegeven op een luchtfoto

1.2 Aanleiding

De betreffende percelen zijn reeds in 2019 verworven door de initiatiefnemer met de wens om woningbouw te ontwikkelen. Op 14 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het kavelpaspoort (zie bijlage 1) met de kaders voor het plan vastgesteld. In dit paspoort staan de woningtypes en de doelgroepen beschreven (jongeren, middeninkomens en empty nesters). Daarnaast is met behulp van het paspoort de parkeernorm en maximale bouwhoogte bepaald.

Planuitwerkingskader (PUK)

Bovendien is binnen de gemeente een planuitwerkingskader uitgewerkt waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen. De gemeente Zoetermeer heeft middels het 'Plan uitwerkingskader Du Meelaan' aangegeven op welke wijze vorm en inhoud kan worden gegeven aan de planontwikkeling. Op basis van het PUK is het plan nader uitgewerkt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

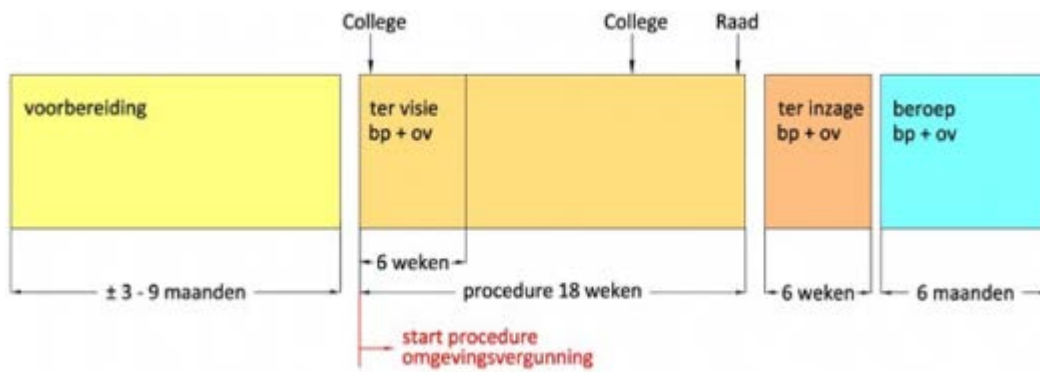
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Palenstein', zoals vastgesteld op 19 juli 2013 door de gemeenteraad van Zoetermeer. Volgens het bestemmingsplan kent het plangebied een bestemming 'Bedrijf' waar bebouwing met een hoogte van 12 meter is toegestaan, zie figuur 1.2. Het bestemmingsvlak mag voor 75% worden bebouwd. Ter plaatse van deze gronden is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een planologische procedure worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan is om deze reden opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk.



Figuur 1.2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Coördinatie bestemmingsplan en omgevingsvergunning

In het kader van de realisatie van de ontwikkeling wordt de coördinatieprocedure toegepast. Met de coördinatie van bestemmingsplan en de omgevingsvergunning 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 voor belanghebbenden heeft deze coördinatie als voordeel dat exact duidelijk is op welke wijze het bouwplan is uitgewerkt binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt.



Figuur 1.3. 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 beschreven. Vervolgens zijn de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Hoofdstuk 5 behelst de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Du Meelaan in Zoetermeer. De locatie ligt in de jaren 60 wijk Palenstein. Het is de oudste wijk van de New Town Zoetermeer. De wijk is ontworpen als een hoogbouwwijk. Het heeft in de afgelopen 10 jaar een ingrijpende herstructurering ondergaan. Dat heeft er voor gezorgd dat een aantal "hoogbouwflats" zijn vervangen door grondgebonden woningen en appartementen blokken. Het plangebied omvat twee percelen, namelijk de percelen zoals kadastraal bekend als gemeente Zoetermeer onder sectie B, nummers 5558 en 5638. Gezamenlijk hebben de percelen een oppervlakte van circa 2.880 m². Langs de noordzijde ligt het Randstadrailtraject van en naar het centrum van Zoetermeer. Het plangebied ligt op loopafstand van het Randstadrailstation en op enkele minuten fietsen van de binnenstad van Zoetermeer.

Het plangebied wordt ontsloten via de Du Meelaan. Via de Australiëweg kan de A12 worden bereikt. De Dorpsstraat is bereikbaar via de Osylaan. Het Stadshart is voor de auto bereikbaar via de Europaweg. En direct door een fiets- en voetbrug vanuit de Du Meelaan.



Figuur 2.1. Ligging plangebied in Zoetermeer

In de huidige situatie zijn ter plaatse van het plangebied twee gebouwen aanwezig, zie figuur 2.2.

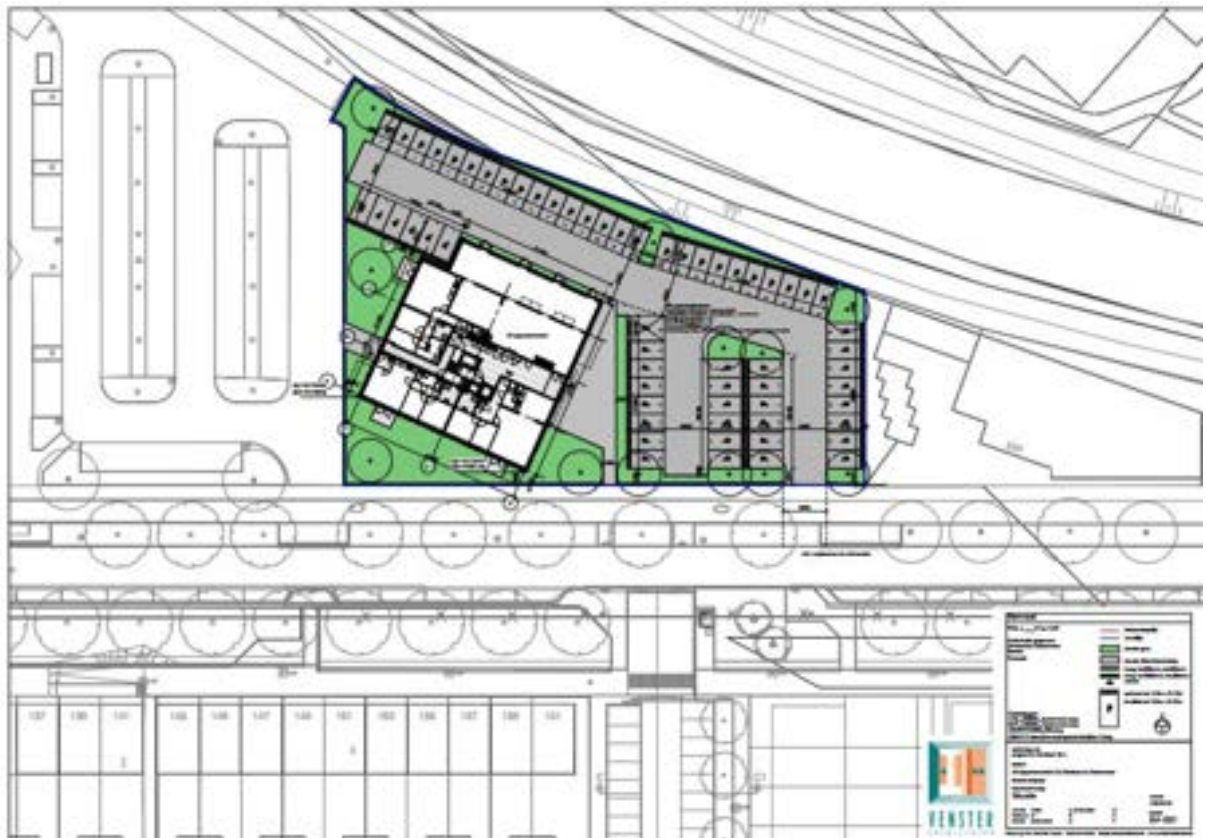


Figuur 2.2. Aanzicht huidige bebouwing (Bron: Google Maps)

In de Rand van Palenstein is de bebouwing meestal een stuk jonger dan de wijk zelf (jaren 70 en 80). Daarnaast zijn hier voornamelijk niet-wonen functies beland. De woongebouwen in deze zone kenmerken zich als solitaire wooncomplexen. Het is met name geschikt voor een woonmilieu met groenstedelijk wonen. Dat is een interessante mix van grondgebonden stadswoningen en appartementen (intense laagbouw en woontorens in parken) waarbij nieuwe groen (collectieve) ruimtes de basis vormen voor de woonkwaliteit. Het plangebied is vanwege de ligging ten opzichte van het Stadshart en het openbaar vervoer bij uitstek geschikt voor woningzoekenden met een voorkeur voor een stedelijke leefstijl.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één woongebouw te realiseren. In het gebouw zullen circa 49 tot maximaal 72 appartementen worden gerealiseerd. Het gaat om zowel koopwoningen als middenhuur woningen. De doelgroep van de woningen betreft jongeren, middeninkomers en empty nesters. Het oppervlakte van de woningen kan variëren en is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan. Op het moment dat voornamelijk wordt voorzien in appartementen groter dan 75 m² gbo zullen waarschijnlijk vooral empty nesters geïnteresseerd zijn in de woningen. Indien ook in kleinere appartementen wordt voorzien dan zullen mogelijk meer starters en middeninkomers geïnteresseerd zijn. De bebouwing zal een hoogte krijgen van maximaal 40 meter. In figuur 2.3 is ter illustratie een situatietekening van een mogelijke situatie van de beoogde bebouwing opgenomen.



Figuur 2.3. Indicatieve situatietekening beoogde situatie (Bron: Venster Architecten, 27 mei 2020)

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie ook paragraaf 4.2) en wordt aandacht besteed aan een groene inpassing. Met deze opzet sluit de ontwikkeling aan bij de gewenste herstructurering van de wijk Palenstein en het realiseren van een gezinsvriendelijke stadswijk met ruimte voor individualiteit en verscheidenheid. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij.

De woningen worden voorzien van buitenruimtes (balkons). In figuur 2.4 is ter illustratie het beoogde beeld vanaf de zuidwestzijde van het gebouw weergegeven.



*Figuur 2.4. Indicatieve uitstraling beoogde situatie vanuit de zuidwestzijde van het plangebied
(Bron: Venster Architecten, 6 mei 2020)*

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 4.9 Water.

In paragraaf 4.5 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). Zie hierna onder paragraaf 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2012).

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 doorlopen 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

In 2019 is een nieuwe Woningbehoefteraming (WBR) gemaakt door de provincie Zuid-Holland. Volgens deze raming is tot 2030 behoefte aan 3.300 nieuwe woningen in de gemeente Zoetermeer, zie ook paragraaf 3.2.3.

Ook regionaal is behoefte aan nieuwe woningen (Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021). De verwachting is dat er tot 2025 ruim 50.000 huishoudens bijkomen 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 zich richt op zowel eengezinswoningen als op gestapelde woningbouw. 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.

De gemeente Zoetermeer ziet dat de woningmarkt kleinschaliger is geworden en de woningmarkt richt zich op meer segmenten (Woonvisie Zoetermeer, 2015). De gemeente streeft er onder andere naar betaalbare woningen voor iedereen te realiseren, duurzaam te bouwen en prettige en gewilde woonwijken te realiseren. Belangrijk is dat wordt voorzien in kwaliteit. Dit kan onder meer door in te zetten op het creëren van gewilde woonmilieus: rustig stedelijke en dorpse in plaats van de veel minder gewenste suburbane. De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Er zijn zo'n 700 woningen per jaar nodig om aan de behoefte te voldoen (Versnellingsagenda woningbouw, 2018). Zoetermeer wil 10.000 woningen bouwen en er wordt gezocht naar mogelijkheden om dit aantal op termijn uit te breiden tot in totaal 16.000 woningen (Woningbouwagenda, 2017). Het woningbouwprogramma richt zich vooral op jongeren, middeninkomens en zogenoemde empty-nesters.

Geconcludeerd wordt dat er in kwantitatieve voldoende behoefte bestaat aan maximaal 72 appartementen.

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

De beoogde woningen zijn in principe bestemd voor jongeren, middeninkomens en empty nesters. Wanneer minder appartementen worden gerealiseerd zal het oppervlak van de woningen groter zijn (voornamelijk groter dan 75 m² gbo) en zullen waarschijnlijk voornamelijk empty nesters geïnteresseerd zijn in de woningen. Wanneer meer appartementen worden gerealiseerd zal het oppervlakte van de woningen iets kleiner zijn en zullen mogelijk meer starters en middeninkomers geïnteresseerd zijn. Het voorgenomen plan draagt in beide gevallen bij aan het doel om nieuwe koop- en huurwoningen te realiseren en is hiermee in lijn met het regeerakkoord 2017 - 2021.

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

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 zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

4. Energievernieuwing

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden

maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

5. *Best bereikbare provincie*

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en 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:

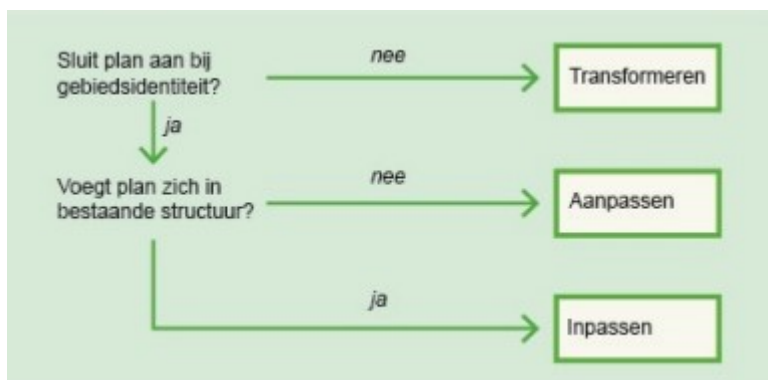
- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling 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

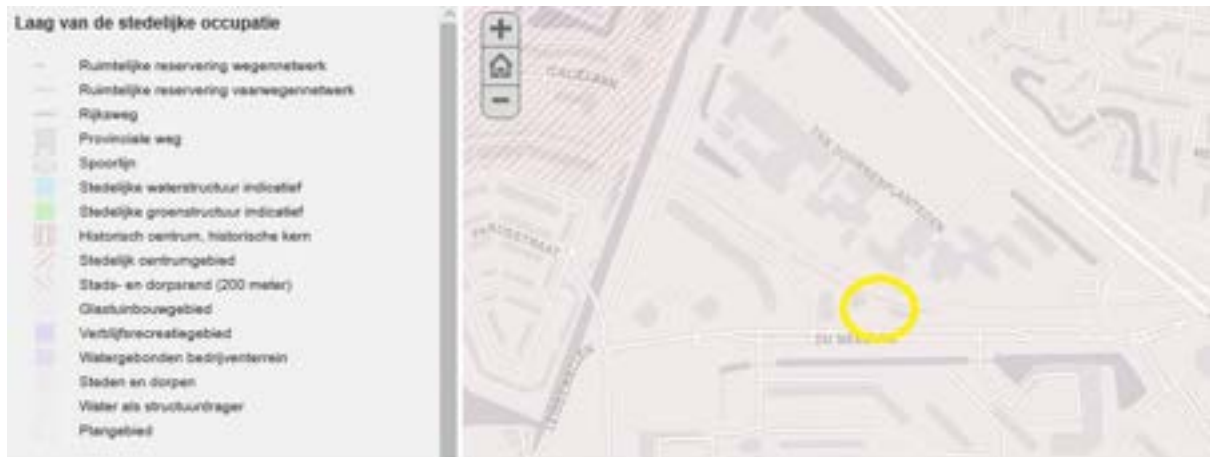
De gebiedsprofilen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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 op de opgave om een fors aantal woningen te realiseren.

Het plangebied behoort niet tot een provinciaal gebiedsprofiel en/of een beschermingscategorie. Conform de provinciale kwaliteitskaart zijn de kenmerken: 'bijzonder reliëf en aardkundige waarden' en 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen' (laag van de ondergrond), 'steden en dorpen' en 'bouwwerken voor energie-opwekking' (laag van de stedelijke occupatie) van toepassing op het plangebied. Het plangebied ligt vlakbij het stedelijk centrumgebied.



Figuur 3.2. Uitsnede Laag van de stedelijke occupatie (Bron: Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland)

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van woningen waar in de huidige situatie nog een bedrijfsbebouwing aanwezig is. Het plan 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 het realiseren van woningen in een wijk aan de schil van het centrum van Zoetermeer. Door de ligging aan de Du Meelaan is de locatie zowel te voet, fiets, auto als met het OV goed te bereiken. Het te realiseren woongebouw sluit qua hoogte, vormgeving, kleur en materiaal gebruik aan bij de directe omgeving. Daarnaast vindt met de ontwikkeling verdichting plaats, dit draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek en levert een bijdrage aan de invulling naar de vraag naar woningen.

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.

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

Relatie tot het plangebied

De realisatie van woningen aan de Du Meelaan 578-588 te Zoetermeer betreft een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. 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 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zoals gemotiveerd in paragraaf 3.2.1. 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.

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

Zuid-Holland	Den Haag (regio)		2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
	Deift	WBR 2019	1.160	4.090	3.140	8.390
	Den Haag	WBR 2019	5.600	21.950	19.060	47.610
	Leidschendam-Voorburg	WBR 2019	170	260	-170	260
	Midden-Delfland	WBR 2019	10	260	200	470
	Pijnacker-Noorddorp	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	2.310	1.130	4.050
	Zoetermeer	WBR 2019	400	1.500	1.250	3.150
	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 dorpsgebied beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Zoetermeer. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan voorgenomen ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling aan de Du Meelaan 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. Wel is het gebied op de provinciale Cultuur historische atlas 2017 niet aangemerkt als een gebied met hoge archeologische waarden. Op basis van de gemeentelijke beleidskaart alsmede het archeologisch onderzoek dat in het kader van het vigerende bestemmingsplan is uitgevoerd blijkt dat geen dan wel beperkt sprake is van een archeologische verwachtingswaarde (zie ook paragraaf 4.5). Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

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

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

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

Een van de ambities uit de woonvisie is regionaal voldoende betaalbare woningen aan te bieden voor de sociale doelgroep (maximaal bruto jaarinkomen € 30.050,- (prijspeil 2016)) en de groep lage middeninkomens (huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 35.739,- en € 45.075,- (prijspeil 2016)).

Relatie tot het plangebied

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

3.3.2 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

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

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

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

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van

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

Waterplan Zoetermeer

Het Hoogheemraadschap heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de raad is vastgesteld. Het Waterplan wordt in paragraaf 3.4.9 van deze plandoelstelling nader toegelicht.

Relatie tot het plangebied

In paragraaf 4.9 Water wordt nader op het wateraspect van het plan 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 met de stad verbonden voelen en hierdoor willen blijven wonen in Zoetermeer. 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 aan de Du Meelaan draagt bij aan het realiseren van woningen voor (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl zoals starters, middeninkomens en empty nesters. Het plan draagt hiermee bij aan het behouden van de aantrekkelijke woonstad Zoetermeer.

3.4.2 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, middeninkomens en empty nesters.

3.4.3 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, middeninkomens en empty nesters. Hiermee draagt het plan bij aan de behoefte aan woningen voor deze doelgroep.

3.4.4 Visie Fasering clusters herstructurering Palenstein

De gemeente Zoetermeer en de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes hebben gezamenlijk in 2012 een visie gemaakt voor een herstructurering van Palenstein.

De gezamenlijke missie is een gezinsvriendelijke stadswijk creëren, met ruimte voor individualiteit en verscheidenheid. Een stadswijk rijk aan water en groen; met afwisseling in dynamiek en luwte.

De wijkvisie heeft als doel:

Kwaliteit in wonen voor iedereen

- Meer eengezinswoningen, minder flats
- Goede verhouding koop – sociale huur – vrije sector
- Hoge kwaliteit: groter, luxer, goed geïsoleerd, duurzaam
- Betaalbaar
- Voor iedereen
- Iedere buurt heeft zijn eigen sfeer

Ruimte om elkaar te ontmoeten

- In de eigen buurt
- In Park Palenstein
- Op het centrale plein met het winkelcentrum, de bedrijvigheid en het brede scholen
- In het autoluwe groengebied en op de pleintjes, waar kinderen veilig buiten spelen.

Relatie tot het plangebied

De gemeente wil het woningaanbod in Palenstein graag diversifiëren. De ontwikkeling aan de Du Meelaan is een solitaire bouwlocatie. Daarom wordt geadviseerd om in dit bouwplan alleen middeldure en dure woningtype toe te voegen.

Met het beoogde plan wordt hier invulling aan gegeven en wordt bijgedragen aan de doelstellingen om kwaliteit in wonen te bieden voor iedereen. Met het realiseren van appartementen voor starters, middeninkomens en empty nesters wordt voorzien in de vraag naar woningen voor deze doelgroep. Bij de herinrichting van het plangebied wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan een groene inpassing. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de doelstellingen voor de wijk Palenstein.

3.4.5 Hoogbouwvisie

De Hoogbouwvisie is op 1 juni 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie speelt in op de vraag naar hoogbouw vanuit de markt en geeft kaders waar hoogbouw, vanuit het ruimtelijke perspectief, wenselijk is. Hoogbouw is dominant in het stadsbeeld aanwezig en bepaalt het silhouet. De ruimtelijke structuur van de stad wordt erdoor medebepaald. 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.

Toepassen van hoogbouw kan een oplossing bieden voor de toenemende druk op de beschikbare ruimte. De stad verdichten met hoogbouw betekent een intensivering van het grondgebruik en daarmee een vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en verbetering van de economische structuur van de stad.




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

Relatie tot het plangebied

Het plangebied van de Du Meelaan ligt in de stedelijk kernzone waar hoogbouw mogelijk is. Daarmee past de realisatie van het woongebouw met een hoogte van 40 meter binnen de uitgangspunten van de hoogbouwvisie.



XV. principe zonering

-  stedelijke kernzone: hoogbouw mogelijk
-  suburbane zone: accent op laagbouw
-  oude lintstructuren: hoogbouw niet wenselijk

Figuur 3.6 Uitsnede principe zonering (Bron: Hoogbouwvisie 2004)

3.4.6 Groenkaart en visie Biodiversiteit (2013)

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

Relatie tot het plangebied

Op de Groenkaart is het plangebied aangewezen 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. Door aan de noordzijde van de noordelijke parkeerplaatsen een heg afscheiding te realiseren voldoet het plan nu aan deze eisen en versterkt het daarmee de ecologische verbinding van het stadsgroen hoogdynamisch.



Figuur 3.7 Uitsnede groenkaart Zoetermeer (Bron: de Groenkaart)

Het rondom het plangebied aanwezige groen blijft behouden. Om conform de visie Biodiversiteit bij te dragen aan het in stand houden en versterken van de biodiversiteit zal bij de verdere uitwerking van het gebouw rekening worden gehouden met een zoveel mogelijk groene inrichting van het perceel. Op deze manier wordt ernaar gestreefd een bijdrage te leveren aan het vergroten van de biodiversiteit ter plaatse van het plangebied.

3.4.7 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 beoogde ontwikkeling voorziet onder andere in ruime fietsstallingen en sluit goed aan op het bestaand OV- en fietsnetwerk. De locatie is bijvoorbeeld gelegen nabij de randstadrailhalte Palenstein (de afstand bedraagt circa 350 meter). Hierdoor draagt het plan bij aan de ambities uit de Mobiliteitsvisie.

3.4.8 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2019)

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

In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. De parkeernormen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. Het parkeernormenbeleid van de gemeente Zoetermeer is dan ook bedoeld om parkeeroverlast door nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Er zijn echter altijd situaties die enige flexibiliteit vragen in de toepassing van de parkeernormen. Hiertoe bevat de nota uitvoeringsregels welke kunnen worden toegepast. De parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Indien nader onderbouwd, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat parkeercapaciteit zoveel mogelijk binnen de ontwikkelkavel (op eigen terrein) moet worden aangelegd. Als dat in alle redelijkheid en billijkheid niet lukt, dan kan gekeken worden of de gemeente binnen de kaders van de overige beleidsuitgangspunten de restvraag aan parkeerplaatsen in het openbare gebied kan realiseren.

Relatie tot het plangebied

In overeenstemming met de parkeernorm conform het in 2019 vastgestelde parkeerbeleid worden parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte van voorliggend plan. In paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

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.

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

Relatie tot het plangebied

Voorliggend plan leidt niet tot een toename van het bebouwde dan wel verharde oppervlak. De gronden zijn in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. In de nieuwe situatie zal ook groen worden gerealiseerd, zodat geen sprake zal zijn van een toename van verharding. In paragraaf 4.9 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 CO₂ reductie komen. De twee speerpunten uit het programma zijn:

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

Relatie tot het plangebied

De beoogde woningen worden gasloos en energiezuinig uitgevoerd waardoor aangesloten wordt bij het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer. Daarnaast worden aan de zuid- en westzijde van de bebouwing nestkasten voor vleermuizen gerealiseerd. Aan de oostzijde van de bebouwing wordt gezocht naar mogelijkheden om geschikte bossages toe te passen en voorzieningen voor huismussen te realiseren. Zie ook paragraaf 4.12.

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. Hierbij wordt voor kinderen een actieradius van 100-150 meter aangehouden, voor jeugdigen 350-400 meter en voor jongeren wordt er geen specifieke grens aangehouden. Verder wordt uitgegaan van een minimum aantal kinderen per plek met speel- of sporttoestellen. Bovendien wordt gestreefd naar centrale buurtplekken die door hun rol, ligging en ruimte noodzakelijk zijn voor de jeugd en die waar mogelijk gecombineerd worden met voorzieningen van kinderen en jongeren. Daarnaast zijn, bij hoge kinderdichtheid, soms aanvullende steunplekken nodig voor kinderen of jongeren. Centrale buurtplekken gaan lang mee en hebben een uitgebreide inrichting. Steunplekken zijn meer tijdelijk en hebben minder speeltoestellen.

Relatie tot het plangebied

Het project aan de Du Meelaan gaat niet ten koste van bestaande speelplekken. In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende speelplekken aanwezig.

3.4.12 Welstandsnota

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

Relatie tot het plangebied

Voor het plangebied geldt een regulier welstandsbeleid en gelden de eisen die gelden voor woonwijken. Een bouwwerk of verbouwing voldoet aan de redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het in volume, maat schaal en verschijningsvorm past in zijn omgeving en daarmee in harmonie is (verwantschap) of zorgvuldig contrasteert;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en zich daar niet vanaf keert;
4. het is afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het evenwicht en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
6. het rekening houdt met de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
7. het consistent is in de gekozen bouwstijl.

Het beoogde bouwplan zal aan bovenstaande criteria worden getoetst. De beoordeling ten aanzien van de Welstandsnota zal plaatsvinden in het traject van de omgevingsvergunning. Vooralnog wordt ervan uitgegaan dat aan de Welstandsnota zal worden voldaan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 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.

4.1.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld aan de west- en zuidzijde van het plangebied woningen aanwezig, zijn aan de noordzijde maatschappelijke functies (tot en met categorie 2 van de bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten) toegestaan. Aan de oostzijde van het perceel is een bedrijfsbestemming aanwezig. Daar zijn bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. In de huidige situatie is daar een kantoorverzamelgebouw aanwezig waar in de huidige situatie Ambiance Zonwering en Balkon Beglazing zijn gevestigd.

Gezien de aanwezigheid van diverse functies kan het gebied worden aangemerkt als een

gemengd gebied. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 kennen in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Het beoogde woongebouw zal buiten de richtafstanden van de omliggende activiteiten worden gerealiseerd. Door de komst van woningbouw op het perceel Du Meelaan 578-582, 588 worden de bedrijven dan ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. De bedrijfsactiviteiten leiden niet tot een negatieve beïnvloeding van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Regelgeving en beleid

Verkeersaantrekkende werking

Het plan omvat de realisatie van woningen. Woningen kennen een verkeersaantrekkende werking. Om te bepalen wat de invloed hiervan op de omgeving is, is de verkeersaantrekkende werking in deze paragraaf inzichtelijk gemaakt.

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een bouwplan moet in de rekentool aangegeven worden 1) wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en 2) in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeente Zoetermeer is een 'sterk stedelijke' gemeente en het plangebied is gelegen in 'schil centrum'.

Parkeren

De gemeente beschikt over de Nota Parkeerbeleid 2019 en de Nota Parkeernormen & Uitvoeringsregels, welke zijn vastgesteld op 16 december 2019. 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.

4.2.2 Onderzoek

Verkeersaantrekkende werking

Woningen kennen een verkeersaantrekkende werking. Dit betekent dat de ontwikkeling kan leiden tot een toename van de verkeersintensiteiten in de directe omgeving. In deze paragraaf wordt de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor de onderhavige ontwikkeling is uitgegaan van een zeer sterk stedelijk gebied, met de ligging in de schil van het centrum. In het gebouw zullen zowel koop- als huurwoningen worden gerealiseerd. Worst case wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 72 koopwoningen. De verkeersaantrekkende werking hiervan is namelijk hoger dan voor huurwoningen. Voor appartementen (koop, etage duur) geldt een verkeersaantrekkende werking van 5,4 tot 6,2 verkeersbewegingen per appartement. Daarmee zal sprake zijn van toename van maximaal 447 verkeersbewegingen per etmaal. Dit zal een worst case situatie zijn. In de huidige situatie is reeds immers ook sprake van een verkeersaantrekkende werking en er zullen ook middeldure huurwoningen worden gerealiseerd die een lagere verkeersaantrekkende werking kennen. Daarbij is het aantal van 72 woningen een maximaal aantal en is de kans aanwezig dat minder woningen worden gerealiseerd.

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

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

De ontwikkeling is gelegen aan de Du Meelaan. Op dit moment is dit een 50 km/uur-weg. Het plangebied wordt ontsloten via de Du Meelaan. Via de Australiëweg kan de A12 worden bereikt. Het stadshart is bereikbaar via de Osylaan. De omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om de verkeersaantrekkende werking van het plan op te vangen.

De huidige inrit naar het parkeerterrein aan de Du Meelaan wordt aangepast, zodat een inrit ontstaat die voldoende breed is om het verkeer van en naar de nieuwbouwlocatie af te wikkelen, zie ook figuur 4.1.



Figuur 4.1 Indicatieve situatietekening met de beoogde in-uitrit

Openbaar vervoer

Het plangebied is goed te bereiken met het openbaar vervoer. De randstadrailhalte 'Zoetermeer, Palenstein' is op een afstand van circa 300 meter gelegen van het plangebied. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Bordeauxstraat op een afstand van circa 400 meter. Zowel het Centrum als het treinstation Lansingerland zijn met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

Parkeren

Het plangebied is gelegen volgens het gemeentelijke beleid gelegen in het gebied 'zone B'. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de normen die in het parkeerbeleid zijn opgenomen voor dit gebied. In deze paragraaf worden twee scenario's toegelicht: een scenario waarbij 49 appartementen worden gerealiseerd en een scenario waarbij sprake is van maximaal 72 appartementen.

Scenario 49 appartementen

Eén appartement krijgt een gemiddeld oppervlakte van 70 - 90 m² bvo. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per appartement. Van de appartementen zullen er 24 een oppervlakte tussen de 90 en 120 m² bvo krijgen. Deze woningen vallen in de categorie gestapeld, groot. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning. 24 woningen krijgen een oppervlakte van meer dan 120 m² bvo. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. In totaal bedraagt daarmee de parkeerbehoefte 58,5 parkeerplaatsen (0,9+26,4+31,2). Met de beoogde ontwikkeling wordt aan de parkeernormen voldaan. Binnen het plangebied wordt voldaan aan de parkeereis voor auto's, zie ook figuur 2.3.

Tabel 4.1 Parkeerbehoefte auto's bij 49 appartementen

Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen	Parkeernorm (parkeerplaatsen per woning, incl 0,2 bezoek)	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Totaal parkeerbehoefte
70-90	1	0,9	0,7	0,2	0,9
90-120	24	1,1	21,6	4,8	26,4
120+	24	1,3	26,4	4,8	31,2
Totaal			48,7	9,8	58,5

Voor fietsparkeren geldt voor gestapelde woningen met een oppervlakte tussen 70 m² en 120 m² een norm van 4 fietsparkeerplaatsen per woning. Voor grotere woningen bedraagt de behoefte 5 fietsparkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor 49 appartementen bedraagt 220 fietsparkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt hier invulling aan gegeven en worden 171 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 49 ten behoeve van bezoekers.

Tabel 4.2 Parkeerbehoefte fiets bij 49 appartementen

Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen	Parkeernorm (parkeerplaatsen per woning, incl 1 bezoek)	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Totaal parkeerbehoefte
70-90	1	4	3	1	0,9
90-120	24	4	72	24	96
120+	24	5	96	24	120
Totaal			171	49	220

Scenario 72 appartementen

Bij realisatie van 72 woningen zal sprake zijn van kleinere woningen. Het merendeel van de woningen (64) krijgt een oppervlakte van 70-90 m² bvo. Daarnaast krijgen 8 woningen een oppervlakte tussen de 90 en 120 m² bvo. In totaal bedraagt daarmee de parkeerbehoefte 66,4 parkeerplaatsen, zie ook tabel 4.3. Ook wanneer sprake is van 72 appartementen wordt binnen het plangebied voldaan aan de parkeereis voor auto's, zie figuur 4.2 voor een indicatieve situatietekening voor dit scenario

Tabel 4.3 Parkeerbehoefte auto's bij 72 appartementen

Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen	Parkeernorm (parkeerplaatsen per woning, incl 0,2 bezoek)	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Totaal parkeerbehoefte
70-90	64	0,9	44,8	12,8	57,6
90-120	8	1,1	7,2	1,6	8,8
120+	0	1,3	0	0	0
Totaal			52	14,4	66,4



Figuur 4.2 Indicatieve situatietekening parkeersituatie in geval van 72 appartementen

Voor fietsparkeren geldt dat de parkeerbehoefte voor 72 appartementen 288 fietsparkeerplaatsen bedraagt. Binnen het plangebied kan hier invulling aan gegeven worden, zodat 216 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 72 ten behoeve van bezoekers worden gerealiseerd.

Tabel 4.4 Parkeerbehoefte fiets bij 72 appartementen

Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen	Parkeernorm (parkeerplaatsen per woning, incl 1 bezoek)	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Totaal parkeerbehoefte
70-90	64	4	192	64	256
90-120	8	4	24	8	32
120+	0	5	0	0	0

Totaal		216	72	288
---------------	--	------------	-----------	------------

4.2.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan. Er wordt voldaan aan de gestelde normen, zoals vastgelegd in het PUK; oftewel het in 2019 vastgestelde parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen. In de planregels is een regel opgenomen waarmee is geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat daadwerkelijk in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekenende mate' (NIBM) van belang.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de verlening van derogatie door de Europese Unie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ van zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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

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

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden, of
- een plan (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt, of
- een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een als gevolg van dat plan optredend effect of

- een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in art. 5.16 lid 1 onder b Wet milieubeheer), of
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL.

4.3.2 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 waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden. Voor woningbouw geldt dat de realisatie van 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 72 woningen mogelijk. 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 is op 19 februari 2020 vastgesteld wat de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide zijn ter plaatse van het plangebied. Dit om te bepalen of het realiseren van de beoogde woonfunctie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is, gelet op de verkeersaantrekkende werking die uitgaat van het project. Het dichtstbijzijnde rekenpunt is punt 125767. Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} onder de grenswaarden van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} liggen. Zie hiertoe figuur 4.3.



Figuur 4.3 Uitsnede NSL Monitoringskaart (Bron: www.nsl-monitoring.nl)

4.3.3 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 achtergrondconcentraties en de verkeersaantrekkende werking van het project. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Regelgeving en beleid

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

Wegverkeerlawaaai

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai 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. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt.

Industrielawaaai

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. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezonde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. 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 gezonde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Spoorweglawaaai

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van spoorweglawaaai bij de aanleg/wijziging van spoorwegen of bij de bouw van woningen in de buurt van spoorwegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder (Wgh) is beperkt tot een aandachtsgebied (een geluidszone) langs spoorwegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing.

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 m²).

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied aan de Du Meelaan is volgens de Wet geluidhinder gelegen in de geluidzones van de Australiëweg en de Randstadrail. Dit betekent dat voor deze locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de geluidbelastingen als gevolg van deze bronnen. Het akoestisch onderzoek is in bijlage 3 en 4 toegevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt door het wegverkeer op de Du Meelaan (30 km/u) en de Australiëweg (70 km/u), maar dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting vanwege de Australiëweg is 53 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer (Randstadrail) voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Daarmee levert dit geen belemmeringen voor het beoogde plan. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Du Meelaan is 52 dB op de zuidgevel van het woongebouw. Aangezien dit een 30 km/uur-weg betreft vraagt dit niet om nadere aandacht.

Vanwege het overschrijden van voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het geluid afkomstig van de Australiëweg is in het akoestisch onderzoek ingegaan op de mogelijkheid om geluidbeperkende maatregelen te treffen die ervoor kunnen zorgen dat de geluidbelasting wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om de geluidbelasting te reduceren zou een geluidreducerend wegdek kunnen worden aangebracht of een geluidscherm kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Zoetermeer kan een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels vaststellen, als, verdergaande, geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard stuiten. Voor de Australiëweg zijn geluidbeperkende maatregelen (geluidreducerend wegdek) getroffen. Verdergaande maatregelen, zoals het toepassen van een geluidscherm langs de Australiëweg, zullen bezwaren van financiële aard ontmoeten. Voor de ontwikkeling zijn geluidbeperkende maatregelen voor de Australiëweg geen optie. De maatregelen zijn niet doelmatig genoeg en kennen technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren.

Gezien voorgaande zijn voor de ontwikkeling hogere waarden nodig. Voor de Australiëweg gaat dit om maximaal 40 woningen. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. De Wet geluidhinder verplicht bij verlening van een hogere waarde de cumulatie van verschillende geluidbronnen in beeld te brengen. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege omliggende wegen bedraagt ten hoogste 57 dB op de oost- en zuidgevel van het plan. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hiermee rekening worden gehouden, zodat een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan. Wel dienen hogere waarden te worden vastgesteld, zoals op basis van het onderzoek door LBP Sight verantwoord geacht.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 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

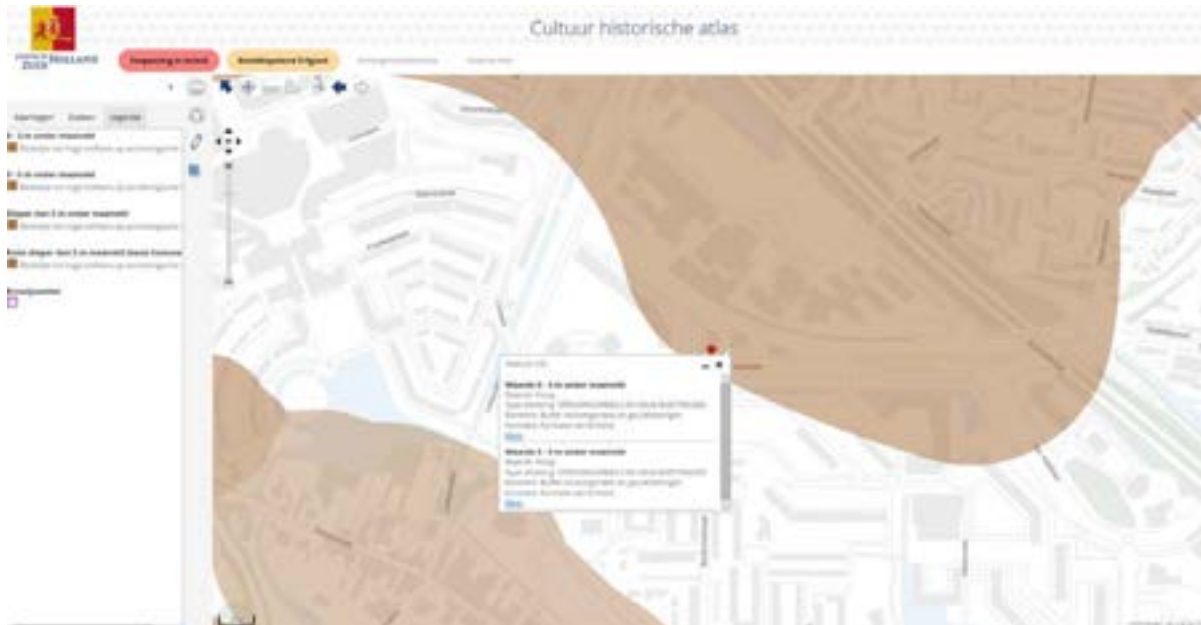
De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

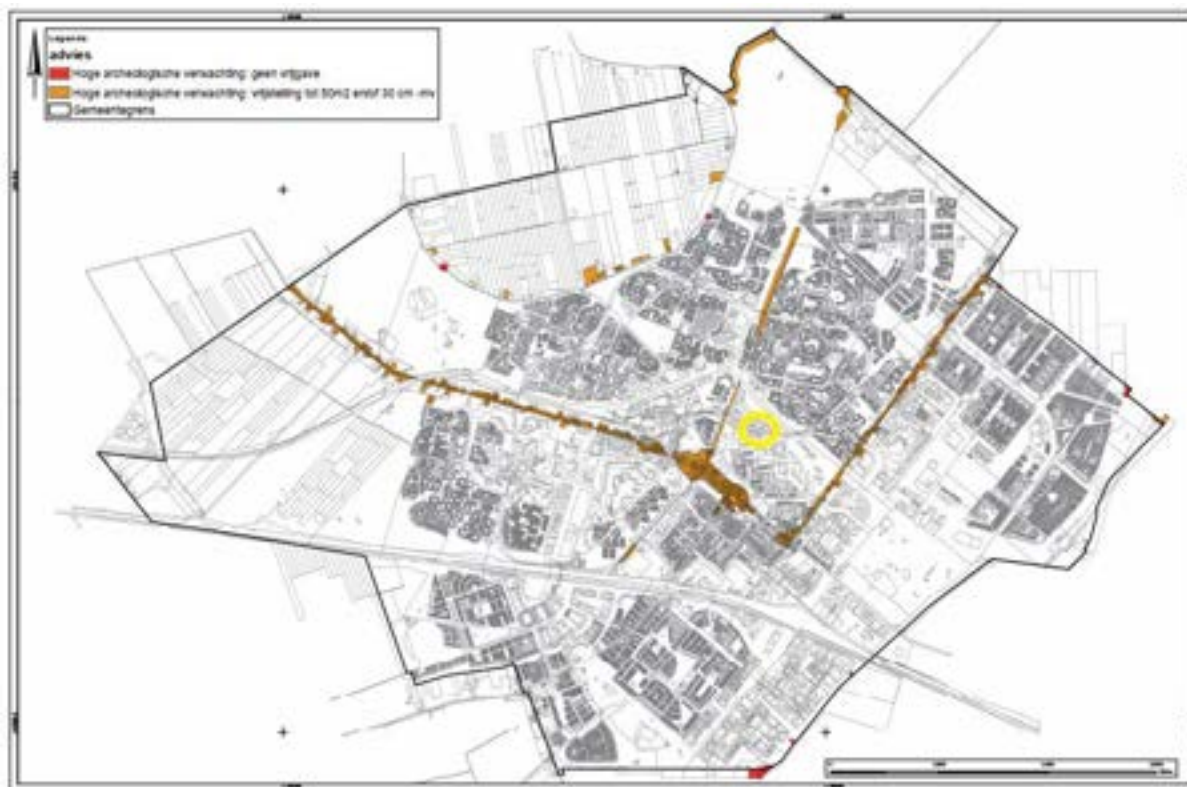
4.5.2 Onderzoek

Volgens het bestemmingsplan kent het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Ook volgens het gemeentelijke beleid is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Volgens de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland is sprake van een redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarde, zie ook figuur 4.4.



Figuur 4.4 Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (Bron: Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland)

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart is echter geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde, zie ook figuur 4.5.



Figuur 4.5 Archeologische beleidskaart Zoetermeer

In het kader van de ontwikkeling is door Transect een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Daaruit blijkt dat voor de locatie een zeer lage archeologische verwachting geldt en dat er geen potentieel archeologische niveaus zijn waargenomen. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten voor het aspect archeologie en is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische elementen aanwezig en vraagt ook dit aspect niet om nadere aandacht.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Regelgeving en beleid

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

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de

daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

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

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

4.6.2 Onderzoek

In de direct omgeving van het plangebied hebben bedrijven met bodembedreigende activiteiten hun vestiging (gehad), onder anderen een autowasserij. Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Door Tauw is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat het grondwater sterk verontreinigd is met minerale olie. Tijdens de bemonstering van het grondwater is een geur en een oliefilm waargenomen in een van de peilbuizen, alsook een hoeveelheid brandstof op de vloeistofdichte vloer naast de peilbuis. De grond is slechts licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Daarom is nader onderzoek middels aferking uitgevoerd om de aard en omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater in beeld te brengen. Tijdens het nader onderzoek is echter gebleken dat er geen minerale olie in de grond noch het grondwater boven de detectiegrens is gemeten. Er zijn geen zintuiglijke waarnemingen gedaan (geur of oliefilm) die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met minerale olie tijdens het plaatsen van de peilbuizen en tijdens grondwatermonsternamen. Er is ook geen drijfslag gemeten in de peilbuizen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen geval van ernstige bodemverontreiniging op locatie aanwezig is. De oorzaak van de sterke minerale olie verontreiniging in de peilbuis is vooralsnog onbekend. Tijdens de tweede ronde van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de grond ter plaatse van de autowasserij en de ondergrondse dieseltank niet verontreinigd zijn. De bodem ter plaatse van de waargenomen oliefilm is nader onderzocht, en hieruit is gebleken dat de bovengrond niet verontreinigd is

De belangrijkste conclusies van het verkennend en nader onderzoek zijn:

- De kleiige bovengrond (traject 0,2 – 0,5 m -mv bij boorpunt 4 en 8) is niet verontreinigd (alle gemeten parameters < AW).
- De zandige ondergrond (traject 0,05 – 0,5 m -mv, de rest van de onderzoekslocatie) is licht verontreinigd met PAK en minerale olie
- Alleen ter plaatse van peilbuis 301 is er mogelijk nog een sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater aanwezig.
- Uit het nader onderzoek middels aferking volgt dat er verder geen verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater aanwezig is en kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- De bodem ter plaatse van de autowasserij en ondergrondse dieseltank is niet verontreinigd.
- De waargenomen oliefilm heeft niet geleid tot een bodemverontreiniging.

De bodemkwaliteit is hiermee voldoende in beeld gebracht en vraagt niet om nadere aandacht.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 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 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, er van 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

Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht. In dit besluit 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. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

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) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} 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

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin 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.

4.7.2 Onderzoek

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



Figuur 4.6 Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit figuur 4.6 volgt dat op een afstand van circa 350 meter een LPG-tankstation gelegen. Dit betreft het LPG-tankstation aan de Van Aalstlaan. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de jaarlijkse LPG-doorzet van dit tankstation is middels de vergunning van 16 maart 2012 beperkt tot 500 m³ per jaar.

De bevoorrading van LPG zal volgens het vigerende bestemmingsplan naar het tankstation Van Aalstlaan zal plaatsvinden via de Australiëweg en de Van Aalstlaan. De gemeente Zoetermeer heeft geen route gevaarlijke stoffen vastgelegd. Uitgegaan kan worden dat het aantal transporten op deze wegen (bevoorrading van één tankstation) dusdanig laag is dat dit, vanuit het oogpunt van externe veiligheid, geen ruimtelijke gevolgen met zich meebrengt. In en in de omgeving van het plangebied liggen geen relevante (ondergrondse) transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Over de A12 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over deze route worden brandbare vloeistoffen, brandbare gassen en giftige vloeistoffen vervoerd. De invloedsgebieden van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen heeft een afstand van respectievelijk 45 en 325

meter. Het invloedsgebied van giftige vloeistoffen is 880 meter. Vanwege de ligging ten opzichte van de A12 (op een afstand van circa 1,5 km) valt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze transportroutes.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Natuur

4.8.1 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 Nationaal Natuurnetwerk (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.

Nationaal Natuurnetwerk

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

4.8.2 Onderzoek

Soortbescherming

De voorgenomen werkzaamheden zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling. De bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van aanwezige soorten. Ter plaatse is door Bureau Stadsnatuur het plangebied onderzocht. Uit het veldonderzoek van Bureau Stadsnatuur (zie bijlage 5) blijkt dat er naast algemene soorten, geen strikt beschermde soorten aangetroffen of te verwachten zijn en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

De Du Meelaan en vooral de sloot en het Randstadrail talud ten noorden van de locatie zijn fourageer routes van vleermuizen. Bovendien is het talud van belang voor egels en andere grondgebonden soorten. Vanuit de groenkaart, de visie Palenstein en de wens om natuurinclusief te bouwen (Klimaatadaptie convenant Zuid-Holland) is het van belang deze ecologische verbinding te versterken en indien mogelijk nestkasten in te bouwen.

Gebiedsbescherming

De dichtbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn De Wilck, Meijndel & Berkheideen Westduinpark & Wapendal. De afstand van het plangebied tot deze Natura 2000-gebieden is respectievelijk ruim 6, 12 en 16 kilometer.

Om te beoordelen wat het effect op de omliggende Natura 2000-gebieden van de voorgenomen ontwikkeling is, is op 22 september 2020 een Aerius-berekening uitgevoerd. De Aerius-berekening is zowel voor de tijdelijke (realisatie)fase als voor de permanente fase (gebruiksfase) uitgevoerd. De Aerius-berekening is verwerkt in een notitie, welke in bijlage 8 van deze toelichting is opgenomen.

De berekening geeft als uitkomst dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/ja zijn. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor voorliggend plan. Het natuurinclusief bouwen biedt kansen om de biodiversiteit te verbeteren. Bovendien vanuit de regels van de groenkaart moet de verbindingfunctie van de stedelijke verbinding worden versterkt door de groene invulling aan de noordkant. Hier wordt met het plan invulling aan gegeven.

4.9 Water

4.9.1 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 bij het realiseren van het woongebouw geen uitloogbare materialen toe te worden gepast die in contact kunnen komen met het hemelwater. Tevens dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het schone hemelwater van verharde oppervlakten kan op deze wijze via het hemelwaterriool worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.9.2 Onderzoek

Het plan leidt niet tot een toename van verharding in het plangebied en een daarmee samenhangende versnelde afvoer van hemelwater. Door het realiseren van (nu nog niet aanwezig) groen neemt het waterbergende vermogen van het perceel toe, zodat zelfs sprake is van een beperkte verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen ter plaatse van of in de nabije omgeving van een (beschermingszone van een) waterkering. Ook worden geen negatieve effecten verwacht als gevolg van graaf- en heiwerkzaamheden tijdens de bouwfase.

In de beoogde situatie zal de bebouwing, net als de huidige situatie, worden aangesloten op het bestaande riool. Gezien de toename van het bebouwingsvolume alsmede het gebruik ten behoeve van de woonfunctie valt een toename van het waterverbruik te verwachten. Deze toename is echter niet zodanig dat significant negatieve gevolgen voor het milieu aan de orde zijn. Naar verwachting is er een toename in de hoeveelheid afvalwater, maar is de kwaliteit van het afvalwater wel beter dan als gevolg van de bestaande bedrijfsgebouwen.

Gezien de omvang van de ontwikkeling wordt niet verwacht dat de ontwikkeling leidt tot een verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater.

Vanwege de ligging in een kwelgevoelige locatie is mogelijk een watervergunning nodig op het moment dat wordt gegraven/geboord. Indien dit aan de orde is dan zal voor deze werkzaamheden een watervergunning worden aangevraagd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.10 Bezonnning

4.10.1 Regelgeving

Voor de beoordeling van bezonnning van woningen gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonningsituatie wordt in de praktijk voor een bestemmingsplanprocedure vaak gebruik gemaakt van de 'lichte TNO- norm'. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonnning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

4.10.2 Onderzoek

Middels een bezonningsstudie, uitgevoerd door Venster Architecten, is inzichtelijk gemaakt of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een wijziging in de bezonningssituatie van de omliggende panden. De bezonningssituatie is in beeld gebracht op zowel 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. De volledige bezonningsstudie is bijgevoegd in bijlage 9 en 10 van deze toelichting. Uit de studie volgt dat er twee tijdstippen zijn waarop woningen te maken krijgen met schaduwwerking als gevolg van de beoogde ontwikkeling, namelijk op 21 maart om 9.00 uur en op 21 september om 09.00 uur. Voor beide dagen geldt dat al snel geen sprake meer is van schaduwwerking op de gevel van de woningen, zie ook onderstaande figuur. In de tussenliggende zomermaanden staat de zon hoog en is de schaduw dusdanig kort dat geen sprake is van schaduwwerking. Aangezien geen dan wel beperkt sprake is van schaduwwerking kan aan de lichte TNO-norm worden voldaan.



Figuur 4.7. Uitsnede bezonningsstudie (21 maart: 9.00 en 12.00 uur)

4.10.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Windhinder

4.11.1 Algemeen

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Een windonderzoek wordt geadviseerd bij het mogelijk maken van gebouwen hoger dan 30 meter. In de NEN8100 worden 5 kwaliteitsklassen gegeven waarbij windhinder als goed, matig of slecht wordt geclassificeerd voor een drietal activiteiten. De kwaliteitsklasse is afhankelijk van het aantal uren dat de windhinder (overlast) drempelwaarde van 5 m/s wordt overschreden.

Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Figuur 4.8 Classificatie windklimaat conform NEN8100 (Bron: windhinderonderzoek, zie bijlage 11)

4.11.2 Plangebied

Aangezien het beoogde gebouw hoger is dan 30 meter is door SIMSTUDIO een windhinderonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in bijlage 11 opgenomen.

De gemeente Zoetermeer beschikt niet over windhinderbeleid, maar sluit aan bij het Haagse beleid. Conform de Haagse norm voor windhinder wordt een matig windklimaat voor de betreffende activiteit nagestreefd. Voor wat betreft windgevaar dient een gevaarlijk windklimaat te worden voorkomen.

In het onderzoek is ervan uitgegaan dat vanwege de gebruiksfunctie rondom het woongebouw een wind 'kwaliteitsklasse D (doorlopen) matig' geclassificeerd voldoende is. Bij de entree is een 'klasse C (slenteren) matig' voldoende.

Uit het onderzoek blijkt dat rondom het woongebouw geen gebieden zijn met een kwaliteitsklasse lager dan klasse D. Waar een kwaliteitsklasse D wordt gehaald liggen de resultaten echter dichtbij 'kwaliteitsklasse C' en zijn ze nooit hoger dan 14% (kwaliteitsklasse C loopt tot 10%). Tevens wordt bij de entree een 'kwaliteitsklasse A' gehaald en iets verder van de entree wordt 'kwaliteitsklasse B' gehaald. Hiermee voldoet het windklimaat aan de gestelde eisen.

Op het voet- en fietspad ten zuiden van het woongebouw wordt grotendeels een 'kwaliteitsklasse A' tot en met 'kwaliteitsklasse C' gehaald, wat een goed klimaat geeft voor de betreffende functie.

Rondom de toren treedt geen windgevaar op waarmee voldaan wordt aan de gestelde eis.

4.11.3 Conclusie

Rondom de beoogde woningen wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van het windklimaat. Ter plaatse van het plangebied wordt eveneens voldaan aan de gestelde eisen en er is sprake van een bij de functie passend windklimaat.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Regelgeving en beleid

In het programma energietransitie en groen 2020-2023 ligt de nadruk op de energietransitie van de bestaande gebouwde omgeving. Voor nieuwbouw is opgenomen dat de gemeente Zoetermeer zich inzet om deze woningen nul op de meter of energieleverend op te leveren. Wij doen dit door afspraken te maken met bouwende partijen, en waar mogelijk dit te stimuleren.

Naast dit programma zijn in het planuitwerkingskader (PUK) de volgende eisen opgenomen: De initiatiefnemer is verplicht om gasloos te bouwen. De woningen dienen zonder aardgasaansluiting te worden gebouwd: de gemeente gaat geen medewerking verlenen aan een verzoek om een gebiedsaanwijzing zoals bedoeld in de 'ministeriële regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht'. Daarnaast worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

- 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 smartroof;
- Natuurinclusief bouwen.

4.12.2 Onderzoek

De ontwikkeling ter plaatse van de Du Meelaan is in lijn met het Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer en de uitgangspunten die in het planuitwerkingskader (PUK) dat specifiek voor het plangebied is vastgesteld. Voorliggend plan bestaat uit het realiseren van een woongebouw. De woningen worden gasloos gebouwd. Het 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 het woongebouw door het realiseren van een groene invulling op het dak en wordt natuurinclusief gebouwd door te voorzien in bijvoorbeeld vleermuiskasten.

4.12.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van 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 en valt daarmee onder de categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² 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 namelijk 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 richtwaarden 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. In bijlage 2 is deze aanmeldnotitie bijgevoegd. 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).

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. Dit bouwvlak omvat het beoogde woongebouw inclusief balkons. Ter plaats zijn alleen gestapelde woningen 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 bouwrijp maken 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 van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. 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. Het gemeentelijke woonbeleid is mede gebaseerd op de vraag naar typen woningen. 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

Bestuurlijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties. Naar aanleiding daarvan hebben de provincie Zuid-Holland, Gasunie, Veiligheidsregio Haaglanden, Dunea en Rijnland gereageerd. De reacties zijn ter kennisgeving aangenomen en hebben - afgezien van enkele tekstuele wijzigingen - niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Participatie

Op 5 maart 2020 is een samenspraakbijeenkomst georganiseerd. Voor dit woningbouwplan vindt samenspraak plaats op het niveau van raadplegen. De samenspraak heeft als doel belanghebbenden te informeren en te raadplegen over het plan en over de planologische

procedure: in welke fase van het proces bevindt het plan zich en wat zijn de vervolgstappen. Tijdens de avond zijn een aantal vragen gesteld naar aanleiding van het gepresenteerde plan. Deze vragen hadden voornamelijk betrekking op de bouwhoogte en het aspect parkeren. Alle vragen zijn voorzien van een reactie en in een verslag opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 11 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd voor belanghebbenden. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit vraagt dan ook niet om een nadere toelichting dan wel om aanpassing van het bestemmingsplan.

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.