

## Bestemmingsplan

### BERKELSEWEG 13-15, CRM-LOCATIE

### Gemeente Zoetermeer



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

8 oktober 2018

IMRO IDN:

NL.IMRO.0637.BP00067-0003



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.  
Postbus 3119  
3502 GC Utrecht

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

14 maart 2017  
17 november 2017  
4 mei 2018  
8 oktober 2018

**VERSIE**

1e versie  
4e versie  
2e versie  
1e versie



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                      | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                    | 7         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied              | 7         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                      | 8         |
| 1.4 Leeswijzer                                    | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>             | <b>9</b>  |
| 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur          | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>               | <b>11</b> |
| 3.1 Ontwikkelingen                                | 11        |
| 3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten             | 11        |
| 3.3 Nieuwe situatie                               | 12        |
| 3.4 Verkeer en parkeren                           | 14        |
| 3.5 Beeldkwaliteitsplan lintbebouwing Berkelseweg | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>                   | <b>19</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                                   | 19        |
| 4.2 Provinciaal beleid                            | 21        |
| 4.3 Regionaal beleid                              | 25        |
| 4.4 Gemeentelijk beleid                           | 26        |
| 4.5 Conclusie                                     | 30        |
| <b>Hoofdstuk 5 Water</b>                          | <b>33</b> |
| 5.1 Inleiding                                     | 33        |
| 5.2 Beleidskader                                  | 33        |
| 5.3 Waterparagraaf                                | 36        |
| <b>Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten</b>    | <b>39</b> |
| 6.1 Milieu                                        | 39        |
| 6.2 Archeologie en cultuurhistorie                | 51        |
| 6.3 Flora en fauna                                | 53        |
| 6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten  | 55        |
| <b>Hoofdstuk 7 Juridische opzet</b>               | <b>57</b> |
| 7.1 Algemeen                                      | 57        |
| 7.2 Verbeelding                                   | 57        |
| 7.3 Regels                                        | 57        |
| 7.4 Handhaving bestemmingsplan                    | 60        |
| <b>Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid</b>    | <b>61</b> |
| 8.1 Financiële haalbaarheid                       | 61        |
| <b>Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid</b> | <b>63</b> |
| 9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro       | 63        |
| 9.2 Communicatie                                  | 63        |

|                                     |                                                                                                     |           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.3                                 | Zienswijzen                                                                                         | 63        |
| <b>Regels</b>                       |                                                                                                     | <b>65</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                  | <b>Inleidende regels</b>                                                                            | <b>66</b> |
| Artikel 1                           | Begrippen                                                                                           | 66        |
| Artikel 2                           | Wijze van meten                                                                                     | 71        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                  | <b>Bestemmingsregels</b>                                                                            | <b>72</b> |
| Artikel 3                           | Groen                                                                                               | 72        |
| Artikel 4                           | Verkeer - Verblijfsgebied                                                                           | 73        |
| Artikel 5                           | Water                                                                                               | 74        |
| Artikel 6                           | Wonen                                                                                               | 75        |
| Artikel 7                           | Wonen - Lint                                                                                        | 77        |
| Artikel 8                           | Woongebied                                                                                          | 80        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                  | <b>Algemene regels</b>                                                                              | <b>83</b> |
| Artikel 9                           | Anti-dubbeltelregel                                                                                 | 83        |
| Artikel 10                          | Algemene bouwregels                                                                                 | 84        |
| Artikel 11                          | Algemene gebruiksregels                                                                             | 85        |
| Artikel 12                          | Algemene aanduidingsregels                                                                          | 86        |
| Artikel 13                          | Algemene afwijkingsregels                                                                           | 87        |
| Artikel 14                          | Overige regels                                                                                      | 88        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                  | <b>Overgangs- en slotregels</b>                                                                     | <b>89</b> |
| Artikel 15                          | Overgangsrecht                                                                                      | 89        |
| Artikel 16                          | Slotregel                                                                                           | 90        |
| <br><b>Bijlagen bij toelichting</b> |                                                                                                     |           |
| <b>Bijlage 1</b>                    | <b>Beeldkwaliteitsplan lintbebouwing Berkelseweg</b>                                                |           |
| <b>Bijlage 2</b>                    | <b>Aanmeldnotitie beoordeling milieueffect</b>                                                      |           |
| <b>Bijlage 3</b>                    | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaaï</b>                                    |           |
| <b>Bijlage 4</b>                    | <b>Ontwerpbesluit hogere waarden geluid Berkelseweg 13-15</b>                                       |           |
| <b>Bijlage 5</b>                    | <b>Actualiserend en verkennend bodemonderzoek</b>                                                   |           |
| <b>Bijlage 6</b>                    | <b>Onderzoek Externe Veiligheid</b>                                                                 |           |
| <b>Bijlage 7</b>                    | <b>Advies Veiligheidsregio Haaglanden</b>                                                           |           |
| <b>Bijlage 8</b>                    | <b>Eco-effectscan</b>                                                                               |           |
| <b>Bijlage 9</b>                    | <b>Nota vooroverleg-, samenspraakreacties en ambtelijke aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan</b> |           |

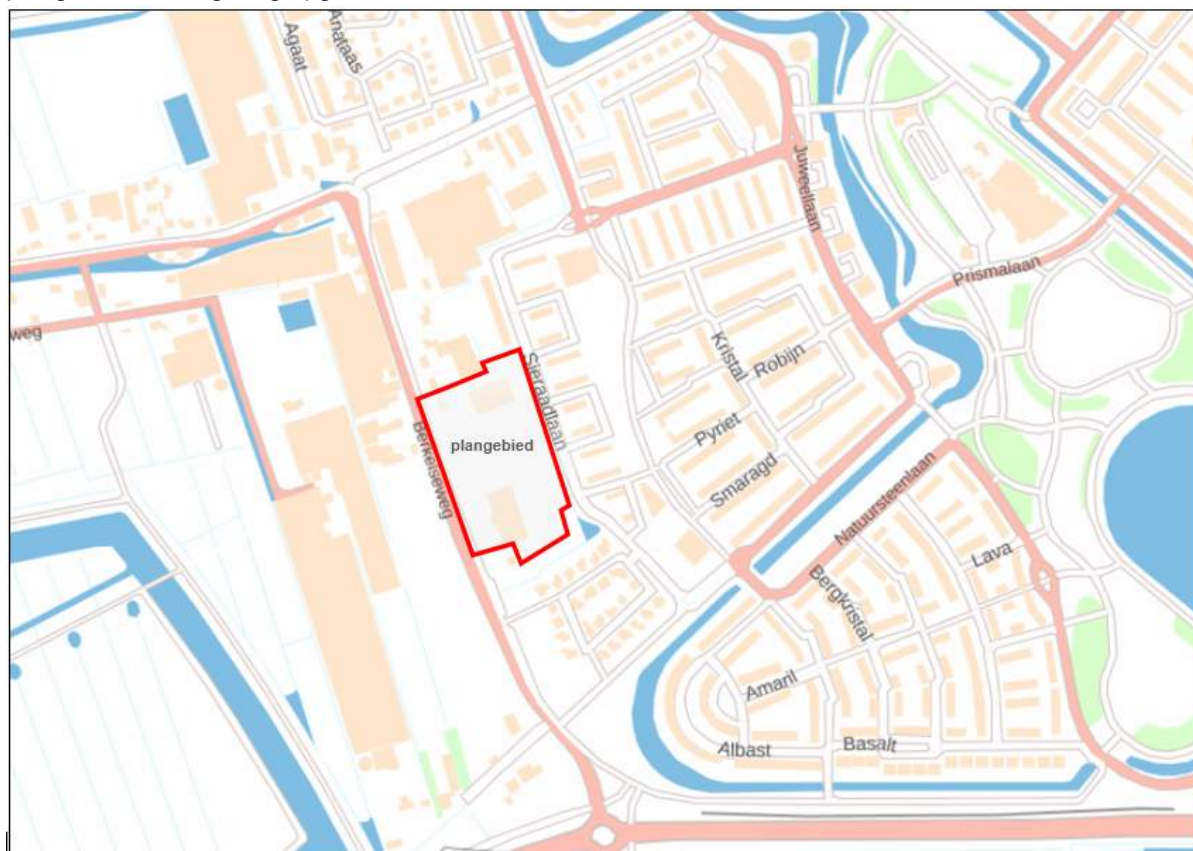
## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Berkelseweg 13-15 in Zoetermeer is CRM Nederland B.V. gevestigd. Dit vrachtwagenbedrijf hoort feitelijk niet meer thuis aan de rand van een overwegende woonomgeving, maar op een bedrijventerrein waar geen milieuoverlast wordt veroorzaakt voor milieugevoelige functies. Het bedrijf zal haar activiteiten ter plaatse beëindigen. De nieuwe eigenaar van het perceel heeft de mogelijkheden onderzocht voor een functiewijziging, omdat voortzetting van (nieuwe) bedrijfsactiviteiten niet in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Een transformatie naar woondoeleinden ligt het meest voor de hand, omdat deze functie het meest geschikt is in dit overwegende woongebied. De ontwikkeling voorziet in maximaal 75 eengezinswoningen. Om dit mogelijk te maken wordt het bestaande bedrijf ontmanteld. Dit bestemmingsplan maakt de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk. Gelijktijdig worden de twee voormalige bedrijfswoningen aan de Berkelseweg 13a en 13b bestemd voor Wonen.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het meest westelijke gedeelte van de wijk Rokkeveen aan de Berkelseweg 13-15 in Zoetermeer. Momenteel is hier een handel in vrachtwagens gevestigd. Ten zuidwesten van het plangebied staat een gasregeldrukstation. In zuidelijke richting staan vrijstaande woningen. Ten oosten van het plangebied ligt de Sieraadlaan met aansluitend grondgebonden rijenwoningen. In noordelijke richting is tuincentrum de Driesprong gevestigd met rondom woningbouw. Westelijk van het plangebied ligt de Berkelseweg met aansluitend een agrarisch kassengebied. Ten noorden hiervan staan woningen op grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. In figuur 1 is een situatietekening van het plangebied en omgeving opgenomen.



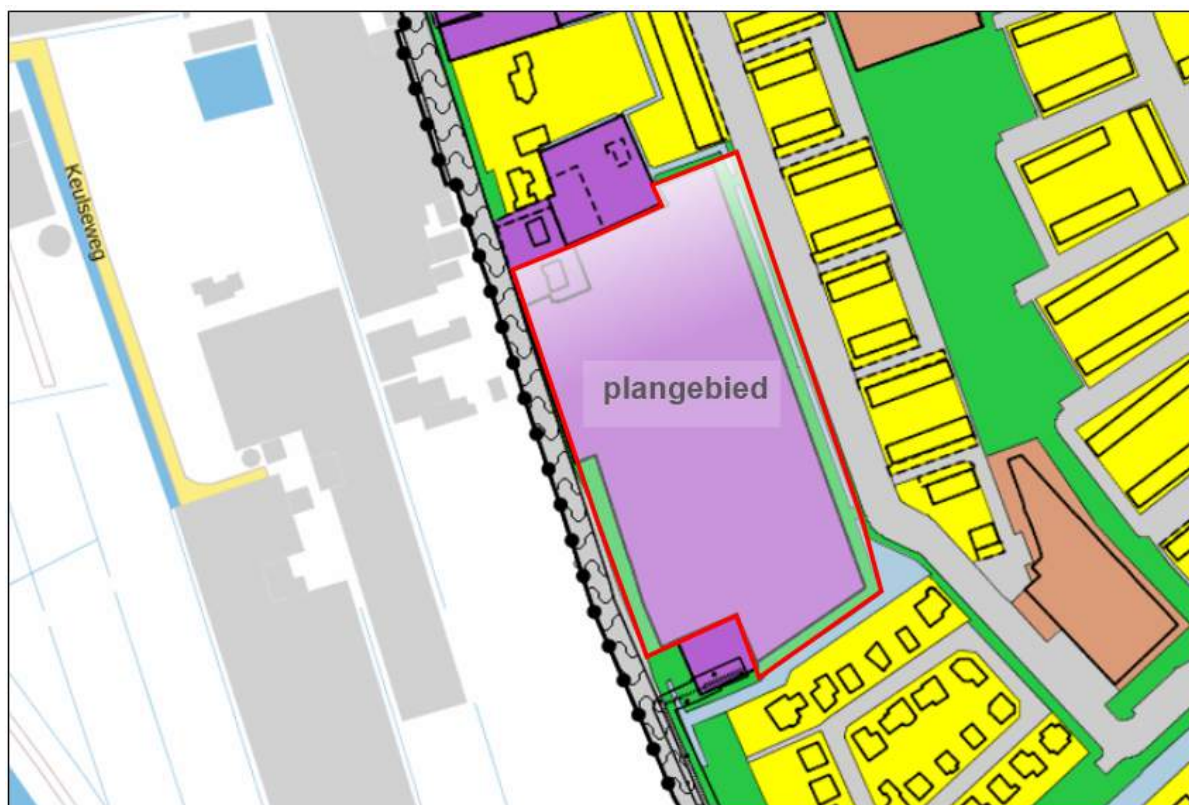
Figuur 1: Plattegrond plangebied (rood omlijnd) en omgeving.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

| Bestemmingsplan | Raadsbesluit | Uitspraak ABRvS |
|-----------------|--------------|-----------------|
| "Rokkeveen"     | 2 juli 2012  | 27 maart 2013   |

Het plangebied is bestemd voor 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'carrosserie' (figuur 2). Een woningbouwontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. In de regels is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Om aan de gevraagde planontwikkeling medewerking te kunnen verlenen is mitsdien een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Beroep tegen het bestemmingsplan, dat overigens geen betrekking had op onderhavig plangebied, is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Rokkeveen (plangebied met rode lijn aangeduid).

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Op de gemeentegrens tussen Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp ligt een historisch bebouwingslint aan de Berkelseweg. De Berkelseweg is een weg met gevarieerde oudere bebouwing. Deze weg vormt de oude verbinding naar Berkel. De Berkelseweg sluit aan op de Katwijkerlaan en de rotonde naar de Oostweg en Noordeindseweg.

De woongebieden in Rokkeveen zijn vanaf 1987 ontstaan en kenmerken zich door diversiteit (iedere buurt zijn eigen beeldkarakteristiek) en formaliteit (weinig ruimte voor het bijzondere en afwijkende en veel aandacht voor dwingende, geometrische patronen). De eigen beeldkarakteristiek wordt vooral tot uiting gebracht in de aangebrachte verkaveling, (ruimtelijke) structuur en architectuur. Binnen de wijk Rokkeveen is laagbouw (in de vorm van eengezinswoningen) de meest voorkomende woonvorm. Deze maken bijna 70% van de totale woningvoorraad in Rokkeveen uit. Ten oosten van het plangebied liggen bijvoorbeeld diverse woonblokken met grondgebonden woningen.

Het belangrijkste deel van de bedrijvigheid is gevestigd in het kantorengedrag van Rokkeveen (met name zakelijke dienstverlening), de twee winkelcentra (detailhandel) en in de bedrijvenstrook aan de oostkant van de wijk. Buiten deze gebieden vindt onder andere in het westelijk deel bedrijvigheid en detailhandel plaats in de vorm van tuincentra, benzineverkooppunten, autoverkooppunten en horeca, waaronder tuincentrum De Driesprong en (thans nog) CRM in het westen van de wijk.

*Vrijstaande woningen ten noorden van het plangebied. Sieraadlaan (links plangebied, rechts woningen).*



*Tuincentrum De Driesprong.*



*Het buitengebied ten westen van Berkelseweg.*



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ontwikkelingen

Aan de Berkelseweg 13 en 15 is een Trucks & Trailerscentrum gevestigd van CRM Nederland BV. CRM is een grote handelsonderneming in nieuw, geconditioneerd en gebruikt zwaar transportmaterieel. In het assortiment van gemiddeld 600 stuks zijn alle merken, bouwjaren, en prijsklassen aanwezig. Om geluidsoverlast voor de woonomgeving te verminderen is langs de Sieraadlaan een circa vier meter hoog geluidsscherm geplaatst. Het bedrijf staakt haar activiteiten ter plaatse, zodat een meer passende vervolgfunctie mogelijk wordt. Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor circa 75 grondgebonden woningen. Het op de Sieraadlaan georiënteerde woongebied is ruimtelijk goed inpasbaar. Gelijktijdig worden de twee voormalige bedrijfswoningen aan de Berkelseweg 13a en 13b bestemd voor wonen.

*Ingang CRM Nederland B.V.*



*Stalling vrachtwagens langs Berkelseweg.*



*Links geluidsscherm achter een rij populieren.*



*Woningen aan Sieraadlaan ten noorden van het bedrijf (links een gedeelte van het geluidsscherm).*

### 3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De woningbouw dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Om die reden worden alleen grondgebonden woningen toegestaan, waarbij aansluiting is gezocht met de goot- en bouwhoogte van de nabij bebouwing. Dit betekent een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Voor woningen aan het lint van de Berkelseweg zijn de hoogtes aangepast tot een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Het parkeren dient in beginsel op het eigen terrein te worden opgelost en aanvullend in het openbaar gebied.

### 3.3 Nieuwe situatie

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor woningbouw. Dit stedenbouwkundig plan geeft aan wat de mogelijkheden zijn van de kaders uit dit bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een geïntegreerd ruimtelijk-functioneel kader dat ruimte biedt voor de gewenste ontwikkelingen en waaraan initiatieven voor bouwplannen kunnen worden getoetst. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in figuur 3.

In de nieuwe situatie zullen circa 71 grondgebonden woningen worden gerealiseerd met de mogelijkheid dit aantal te verhogen tot maximaal 75 stuks. Naast twee-onder-een-kapwoningen en aaneengesloten woningen zal een enkele vrijstaande woning mogelijk worden gemaakt, allemaal met een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 en 12 meter. Voor de woningen aan het lint van de Berkelseweg zijn aangepaste goot- en bouwhoogten opgenomen: 4,5 en 10 meter, met dien verstande dat voor vier woningen een goorhoogte van 7 m is toegestaan. Het maximum aantal woningen aan het lint is 13 stuks. Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein en in het openbaar gebied aangelegd. In figuur 4 is een tekening in vogelvucht opgenomen.



*Figuur 3: Concept verkaveling (voorlopig).*



*Figuur 4: Stedenbouwkundig plan in vogelvlucht.*

### **Toelichting stedenbouwkundig plan**

De herontwikkeling van de CRM locatie sluit aan op bestaande structuren en zal hierbinnen zijn eigen karakter krijgen. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd volgens een 2-deling.

#### *Deelgebied 1: Berkelseweg*

Het eerste deel bestaat uit een strook gelegen aan de Berkelseweg. Dit is van origine een lint met een divers karakter. En kent een grote diversiteit in architectuur, rooilijnen, typologie en programma. Deze diversiteit is vanuit de historie organisch gegroeid en wordt gezien als een kwaliteit. Deze kwaliteit pakken wij op om de westgrens van het plan mee vorm te geven. Aan deze westgrens worden kavels voorgesteld met een minimale, voorbedachte, invulling. Nieuwe bewoners krijgen zo grote vrijheid om hun nieuwe woning vorm te geven. De kavels kennen een grote variatie aan breedte en diepte waardoor allerlei typologieën mogelijk worden. De uitstraling van de kavels maken geen onderdeel uit van de "familie" van de rest van de ontwikkeling, maar de kavels kennen onderling ook geen duidelijke eenheid. Beperkte spelregels en diverse architecten moeten hieraan bijdragen.

De Berkelseweg krijgt ter hoogte van het plan een "upgrade". De weg zelf blijft de doorgaande weg zoals in de huidige staat, maar het fietspad wordt verbreed en gecombineerd met een ventweg. Deze ventweg ontsluit de nieuwe lintbebouwing.

#### *Deelgebied 2: Sieraadlaan*

Het tweede deel bestaat uit het overige deel van het plangebied. Dit deel sluit qua verkaveling, bebouwing en ontsluiting aan bij de naastgelegen woonwijk Rokkeveen-West, zodat het ervaren wordt als een onderdeel van die woonwijk.

De Sieraadlaan grenst aan de oostzijde van het plangebied en kan met recht een laan genoemd worden. De straat is breed en heeft aan beide zijden forse bomen staan, welke het geheel een statig beeld geven. Het plan sluit hierop aan door een nieuwe, duidelijke wand te maken aan de Sieraadlaan, welke een duidelijke eenheid vormt. De voorzijde van deze wand wordt bijzonder en vriendelijk vormgegeven. De bestaande sloot wordt ingepast net als het talud. Aan de voorzijde van de woningen komt een stoep te liggen wat het geheel een vriendelijk karakter geeft. Dit zorgt er tevens voor dat de parkeerdruk aan de Sieraadlaan niet toeneemt. Deze bewoners parkeren aan de entree van het gebied, of aan de achterzijde en bereiken vanuit daar hun woning.

#### *Esdoornlaan (werknaam)*

Op twee plekken wordt het plan ontsloten, waardoor er een heldere lus structuur ontstaat. Centraal in het plan ligt deze ontsluiting welke wordt ingeplant met Esdoorns. Zowel in de lente, zomer als in de herfst krijgt dit gebied een mooie uitstraling.

Aan de weg staan diverse 2<sup>e</sup>1 kap woningen met parkeren op eigen terrein. De inritten naar de woningen worden met minimale verharding ingericht. Door de slinger in het profiel krijgt deze een vriendelijk en speels karakter.

#### *Openbare ruimte*

- Groene centrale ontsluiting.
- Openbaar parkeren zo veel mogelijk verborgen door middel van parkeerhoven.
- Centraal groen punt in het midden van het plangebied.

#### *Parkeren*

Het plan voorziet in een compact en groen straatprofiel. Mede daardoor is er gekozen voor het maken van een aantal parkeercoffers. Hierdoor blijft de auto zo veel mogelijk uit het zicht en uit de groene Esdoornlaan, wat het karakter ten goede komt. De parkeercoffers zijn zo gesitueerd dat er minimale loopafstanden ontstaan.

### **3.4 Verkeer en parkeren**

#### **Verkeer**

CRM Nederland B.V. is gevestigd aan de Berkelseweg 13- 15. Het bedrijf wordt ontsloten met twee in- en uitritten op de Berkelseweg. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een maximum snelheid van 60 km/uur. De oostelijk van het plangebied gelegen wegen zijn erftoegangswegen en hebben als functie het rechtstreeks ontsluiten van de hier aanwezige woningen. De Sierraadweg is een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/uur. In de overige verblijfsgebieden bedraagt de snelheid maximaal 30 km/uur. Vormgeving en inrichting van deze wegen zijn overeenkomstig de inrichtingseisen voor 30 km/uur gebieden en (woon) erven.

Het plangebied wordt ontsloten door middel van twee nieuwe aantakkingen op de Sierraadlaan. De aan de Berkelseweg georiënteerde woningen zullen (via een ventweg) worden ontsloten op de Berkelseweg. Door middel van gebiedsontsluitingswegen in de wijk met een maximum snelheid van 50 km/uur is het wijkwinkencentrum Rokkeveen, de Oostweg (N470) en het rijkswegennet (A12) bereikbaar.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

De nieuwe woningen worden via de Berkelseweg en Sierraadlaan ontsloten via de interne wegenstructuur (maximum snelheid 30 km/u). De gevolgen daarvan bij de omliggende bestaande woningen zijn op hoofdlijnen beschouwd. Het beoordelingskader is dat van 'reconstructie' in het kader van de Wet geluidhinder.

De autonome groei van de verkeersintensiteiten, de geschatte verkeersgeneratie vanuit het plangebied (6 bewegingen per woning, 450 bewegingen totaal) en de ongewijzigde wegassen van de wegen resulteren naar verwachting in een toename op van maximaal 1,2 dB vanwege de Berkelseweg. Per weg is hierbij aangenomen dat alle te verwachten verkeersbewegingen alleen over die ene weg plaatsvinden. In de praktijk zal het verkeer zich verdelen over beide wegen. Daarnaast is de afname van het verkeer vanwege het verdwijnen van de CRM locatie niet in de toekomstige cijfers verdisconteerd. Hiermee wordt de toename naar verwachting ook overschat. Voor het aantakken op de bestaande structuur wordt zowel een inrit aan de Berkelseweg als aan de Sierraadlaan-zijde gerealiseerd. Hiervoor is een fysieke wijziging van de bestaande wegenstructuur nauwelijks noodzakelijk. De wijziging betreft alleen de aantakkingen, waar tegenover (binnen de fysieke wijziging) niet direct bestaande bebouwing ligt.

Samen met de afweging van een toename van maximaal 1,2 dB en de ongewijzigde wegassen kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

### *Vormgeving wegen*

De vormgeving en status van de aansluitende wegen op de Sieraadlaan (als erftoegangswegen 30 km/h) en de vormgeving van de parallelweg van de Berkelseweg (als fietsstraat) worden zodanig ingericht dat deze wegen voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaamverkeer aantakken overeenkomstig de door de gemeente gestelde uitgangspunten.

### *Bereikbaarheid met openbaar vervoer*

De planlocatie is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De bushalte Driesprong ligt op 300 meter loopafstand van ontwikkellocatie aan de Vierde Stationsstraat nabij het tuincentrum. Verderop richting de Watertoren zijn op circa 500 meter bushaltes met een rechtstreekse busverbinding naar het Stadshart en het NS-station (spoorverbinding Gouda - Den Haag). Het NS-station en het Light-railstation langs de A12 is eveneens goed per fiets bereikbaar.

Per woning wordt uitgegaan van minimaal 2 fietsstallingsplaats per woning (eigen fietsgebruik bewoners en ontvangst bezoekers per fiets) in een gebouwde voorziening. Dit betekent dat voorzien wordt in minimaal 150 fietsstallingsplaatsen. Daarnaast wordt verondersteld dat een aantal bewoners tevens een bromfiets of scooter zal hebben. Hiervoor is rekening gehouden met 0,3 bromfiets of scooter per wooneenheid, oftewel 23 bromfiets-/ scooterstallingen. Per woonperceel kan hiervoor voldoende ruimte worden gereserveerd.

### *Bushalte aan Juweellaan.*



### *De Juweellaan.*



*Berkelseweg richting Oostweg.*



*Juweelpad (fiets- en voetpad).*

### **Parkeren**

De gemeenteraad van Zoetermeer heeft in 2012 de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen Zoetermeer vastgesteld. Uitgangspunt is dat parkeren in beginsel op eigen terrein moet worden gefaciliteerd. In de parkeernormen wordt bij de functie woningen uitgegaan van een minimum- en maximumnorm. Dit betekent dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen minimaal moet voldoen aan de parkeereis-berekening op basis van de minimum norm. De gehanteerde parkeernormen voor woningen zijn gekoppeld aan bruto vloeroppervlak. De parkeernorm in tabel 3.1 is

inclusief het aandeel bezoekers.

Tabel 3.1: Parkeernormen voor functie Wonen.

| Wonen                                      | Parkeernorm per woning |      | Aandeel bezoekers per woning |
|--------------------------------------------|------------------------|------|------------------------------|
| Functie                                    | min.                   | max. |                              |
| <i>Niet gestapelde woningen</i>            |                        |      |                              |
| woning groot (> 180 m <sup>2</sup> bvo)    | 1,8                    | 2,0  | 0,3 per woning               |
| woning midden (110-180 m <sup>2</sup> bvo) | 1,7                    | 1,9  | 0,3 per woning               |
| woning klein (90-110 m <sup>2</sup> bvo)   | 1,5                    | 1,7  | 0,3 per woning               |
| woning zeer klein (<90 m <sup>2</sup> bvo) | 1,0                    | 1,3  | 0,3 per woning               |

Voor de berekening van parkeervoorzieningen bij woningen is rekening gehouden met de in tabel 3.2 genoemde uitgangspunten.

Tabel 3.2: Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

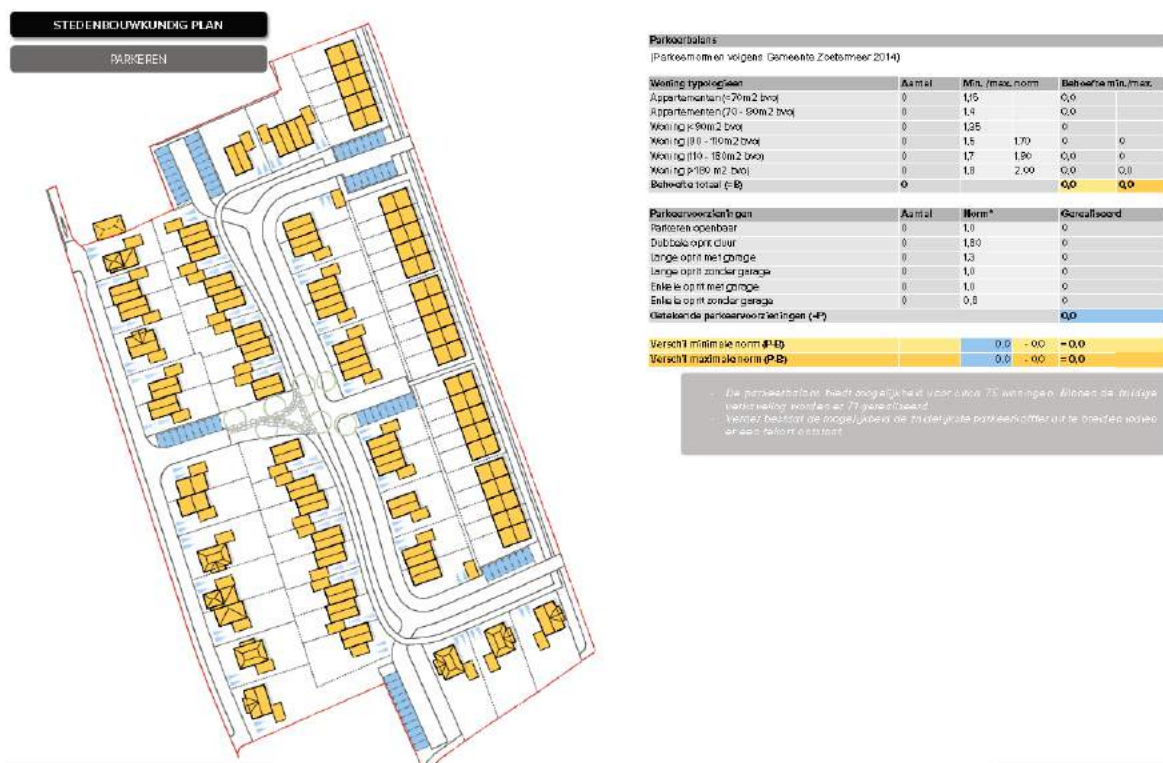
| Parkeervoorzieningen                 | Theoretisch aantal | Berekend aantal | Opmerkingen                    |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|
| Enkele oprit zonder garage           | 1                  | 0,8             | oprit minimaal 6,0 meter diep  |
| Lange oprit zonder garage of carport | 2                  | 1,0             |                                |
| Dubbele oprit zonder garage          | 2                  | 1,7             | oprit minimaal 5,5 meter breed |
| Garage zonder oprit (bij woning)     | 1                  | 0,4             |                                |
| Garagebox (niet bij woning)          | 1                  | 0,5             |                                |
| Garage met enkele oprit              | 2                  | 1,0             | oprit minimaal 6,0 meter diep  |
| Garage met lange oprit               | 3                  | 1,3             |                                |
| Garage met dubbele oprit             | 3                  | 1,8             | oprit minimaal 5,5 meter breed |

Op basis van deze normering ontstaat op basis van de maximum norm de volgende parkeerbalans (tabel 3.3).

Tabel 3.3 Parkeerbalans nieuwe situatie.

| Functies      | Typologie | Parkeernorm max. | Aantal    | Totaal          |
|---------------|-----------|------------------|-----------|-----------------|
| Woningen      | midden    | 1,9              | 50        | 95              |
| Woningen      | klein     | 1,7              | 25        | 42,5            |
| <b>Totaal</b> |           |                  | <b>75</b> | <b>137,5 pp</b> |

De parkeerbehoefte van 75 woningen wordt gerealiseerd door afgerond 74 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Daarnaast worden in het binnengebied 8 parkeervelden met totaal 64 parkeerplaatsen gerealiseerd voor algemeen gebruik en bezoekers parkeren. Dit aantal wordt met 8 parkeerplaatsen verhoogd na een samenspraakreactie van een inspreker door de parkeerkoffer in het middengebied te vergroten. In totaal worden 146 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Bij uitwerking van de bouwplannen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm. In de Overige regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.



Figuur 5: Parkeersituatie plangebied (voorlopig).

### 3.5 Beeldkwaliteitsplan lintbebouwing Berkelseweg

De herontwikkeling van de CRM locatie sluit aan op de Berkelseweg. Deze weg is van origine een lint met een divers karakter en kent een grote diversiteit in architectuur, rooilijnen, typologie en programma. Deze diversiteit is vanuit de historie organisch gegroeid en wordt gezien als een kwaliteit. Om deze kwaliteit te behouden is in aanvulling op het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan vervaardigd voor de lintbebouwing aan de Berkelseweg (rapport van 30 oktober 2017, Bijlage 1). Dit rapport zal als addendum op de gemeentelijke welstandsnota door de raad worden vastgesteld.

#### Verdeling in deelgebieden

De Berkelseweg krijgt ter hoogte van het plan een “upgrade”. De weg zelf blijft de doorgaande weg zoals in de huidige staat, maar het fietspad wordt verbreed en gecombineerd met een ventweg. Deze ventweg ontsluit de nieuwe lintbebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de woningen aan de Berkelseweg om de gewenste kwaliteit langs dit historische lint te waarborgen. De uitstraling van deze kavels maken geen onderdeel uit van de “familie” van de rest van de ontwikkeling. Deze woningen aan de Berkelseweg verschillen onderling van elkaar in bijvoorbeeld architectuur, typologie, kapvorm, goothoogte etc.

De ontwikkeling aan de Berkelseweg wordt als één geheel gezien maar door de aanwezigheid van de parkeeroffen worden de woningen behandeld aan de hand van 2 deelgebieden. Tussen de deelgebieden is geen direct verschil, de woningen verschillen in totaliteit van elkaar. De rest van het plangebied sluit aan bij de rest van Rokkeveen. En kent wel een seriematige opbouw. Dit gebied heeft een meer suburbaan karakter qua bebouwing waardoor er een duidelijk contrast ontstaat met de woningen aan de Berkelseweg. In het document word beknopt beschreven hoe deze variatie en differentiatie aan de Berkelseweg behaald wordt.

#### *Deelgebied A (noordelijk deel)*

Dit deelgebied kenmerkt zich als verdichte lintbebouwing in dorpse stijl met een (klein) modern randje. De bestaande aangrenzende woningen aan de Berkelseweg zijn vrij eenvoudig van karakter en detaillering. Door een rijkere detaillering toe te passen met bijvoorbeeld houtelementen, baksteenaccenten en gedetailleerde daklijsten krijgen deze woningen een moderner randje.

Refentiebeelden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

*Deelgebied B (zuidelijk deel)*

Deelgebied B kenmerkt zich als lintbebouwing die al overgang dient naar het buitengebied van Zoetermeer. Voor het overige wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan lintbebouwing Berkelseweg.

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Deze hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Natuurnetwerk Nederland;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In de derde tranche van 1 februari 2014, zijn de volgende twee nationale belangen toegevoegd:

- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Door de (14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### **4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)**

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

##### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

De belangrijkste motiveringsplichten van de nieuwe Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

##### *Ad behoefte*

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2 De invulling van het plangebied met 75 woningen voor de doelgroep doorstromers sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

##### *Ad bestaand stedelijk gebied*

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) van Zoetermeer. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

#### **4.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. De actualisering 2016 van de VRM, het Programma ruimte, de Verordening ruimte en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze actualisering heeft betrekking op een reeks van onderwerpen, waaronder de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. De Agenda ruimte bevat een concretere uitwerking van de VRM. In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden.

#### 1. *Beter benutten en opwaarderen*

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

#### 2. *Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)*

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

#### 3. *Versterken ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

#### 4. *Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving*

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te

voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

#### *Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte*

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

De regionale programmering van het planaanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelcentra sluit niet overal aan op de veranderde vraag. De provincie zet zich ervoor in om die match te verbeteren. Zo kan een gezonde markt ontstaan en kunnen tegelijk de mogelijkheden van de bebouwde ruimte optimaal worden benut.

#### *Wonen*

De belangrijkste opgave in het provinciale woningbouwbeleid is om voldoende geschikte huisvesting mogelijk te maken voor de veranderende bevolking. Die bevolking verandert door processen van vergrijzing, diversiteit en individualisering. Dat werkt door in de vraag naar woonmilieus. Ook de wijze waarop woningen en de woonomgeving ontwikkeld worden, verandert. Vraaggerichte, organische ontwikkeling komt steeds meer naast grootschalige, planmatige ontwikkeling. De rol van projectontwikkelaars en beleggers verandert. Dat geldt ook voor de rol van overheden en de wijze van beleid maken.

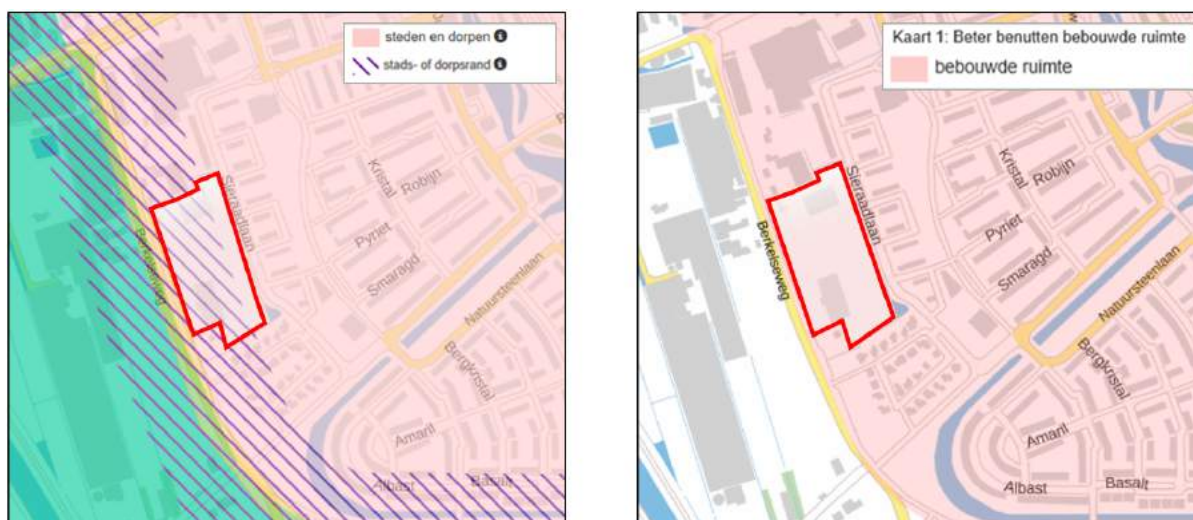
Er is een toenemende behoefte aan woningen in centrumstedelijke en buitencentrummilieus. Bouwen in het Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD) voldoet (bij uitstek) aan deze behoefte. Daarnaast blijft vraag bestaan naar groenstedelijke, dorpse en landelijke milieus. Toevoegingen binnen bestaande stadswijken, dorpen en kleine kernen kunnen hier tot op zekere hoogte in voorzien. Ter aanvulling blijft enige uitbreiding nodig voor deze milieus en andere woningbouw die niet binnen de BSD inpasbaar blijft te zijn met behoud van leefkwaliteit.

Binnen Zuid-Holland bestaan grote verschillen in de omvang van de woningbehoefte. Aan de ene kant zijn er gebieden waar de behoefte aan nieuwe woningen groot blijft, ook op lange termijn (na 2030). Deze liggen in of aan in de hoogstedelijke zone. Toch is de afzet van de woningbouw waarin de huidige plannen voorzien, niet altijd zeker. Dat geldt in het bijzonder voor de gemeentelijke plannen die stammen uit de Vinex-periode. Deze kenmerken zich door relatief dure eengezinswoningen aan stadsranden. Het afzetrisico van deze woningbouw wordt niet zozeer veroorzaakt door de crisis, maar is vooral het gevolg van structurele demografische ontwikkelingen.

Aan de andere kant zijn er gebieden waarvoor de prognoses een bevolkingsdaling aangeven, deels na 2030. Voor de woningbehoefte vertaalt dit zich in een geringe groei of in het geheel geen groei. Ook die ontwikkeling is structureel. Daardoor wordt het aanhouden of ontwikkelen van een grote plancapaciteit met een niet-gevraagde kwaliteit zeer risicovol. Gemeenten kunnen onderlinge concurrentie voorkomen door het maken van afspraken over planreductie, en zo de haalbaarheid van de meest kansrijke plannen vergroten. De provincie bevordert dit proces door samenwerkende gemeenten ruimte voor keuzes te geven, maar ook waar nodig grenzen te stellen.

#### *Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waarmee rekening dient te worden gehouden in de planvorming. Op de Kwaliteitskaart en kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' (kaart 20) van de Structuurvisie is het gebied aangeduid als “steden en dorpen” en stads- of dorpsrand”, terwijl het plangebied op kaart 1 'Beter benutten bebouwde ruimte' is aangeduid als “bebouwde ruimte” binnen de BSD. In figuur 6 is een uitsnede van de Kwaliteitskaart en Kaart 1 opgenomen. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en wordt als zodanig opgenomen in de Regionale Woonagenda.



*Figuur 6: Uitsnede Kwaliteitskaart (linker kaart) en 'Beter benutten bebouwde ruimte' (rechter kaart). Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.*

## Conclusie

De herontwikkeling van bedrijf naar wonen is in overeenstemming met thema 1 (beter benutten en opwaarderen), omdat woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik.

### 4.2.2 Verordening ruimte

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening Ruimte van 9 juli 2014 en de partiële wijziging van 14 december 2016 (artikel 2.1.1 van de Verordening). In de wijziging 2018, vastgesteld door Provinciale Staten op 30 mei 2018, zijn de regels over de Ladder van duurzame verstedelijking aangepast. In deze wijziging is aansluiting gezocht bij het Bro. Op grond van dit aangepaste artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

#### *Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking*

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van circa 75 woningen op een perceel zoals dat hiervoor is omschreven in de begripsbepaling voor bestaand stads- en dorpsgebied. Voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van het bij de Regionale Woonvisie behorende woningbouwprogramma, welke Gedeputeerde Staten hebben aanvaard. Met de aanvaarding door GS is de eerste trede van de Ladder van duurzame verstedelijking (de behoefte) onderbouwd (zie ook paragraaf 4.3.2). Voorts is sprake van transformatie van een herontwikkelingslocatie, waar een bestaand bedrijf wordt gesaneerd wat in overeenstemming is met de tweede sport van de ladder. De derde trede behoeft geen verdere bespreking.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan 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 zoals 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 zoals bedoeld in het derde lid.

#### Toelichting Verordening ruimte op kwaliteitsbeleid

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

#### *Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De nieuwbouw van maximaal 75 woningen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en past qua aard en schaal bij wat er al in de directe omgeving in het oostelijk, zuidelijk en (deels) noordelijk deel van de woonwijk Rokkeveen. Bedrijfsbebouwing in een zware milieucategorie 3.2 wordt gesaneerd ten gunste van een woonfunctie. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen de BSD. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het Stadsgewest Haaglanden. De planontwikkeling is opgenomen in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde Regionale Woonvisie (zie paragraaf 4.3.2). Voldaan wordt aan de eerste en tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de provinciale belangen. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening ruimte (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.1 lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Verordening

ruimte 2014 (ruimtelijke kwaliteit).  
Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP)

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) is in 2008 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden. Het RSP is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden;
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

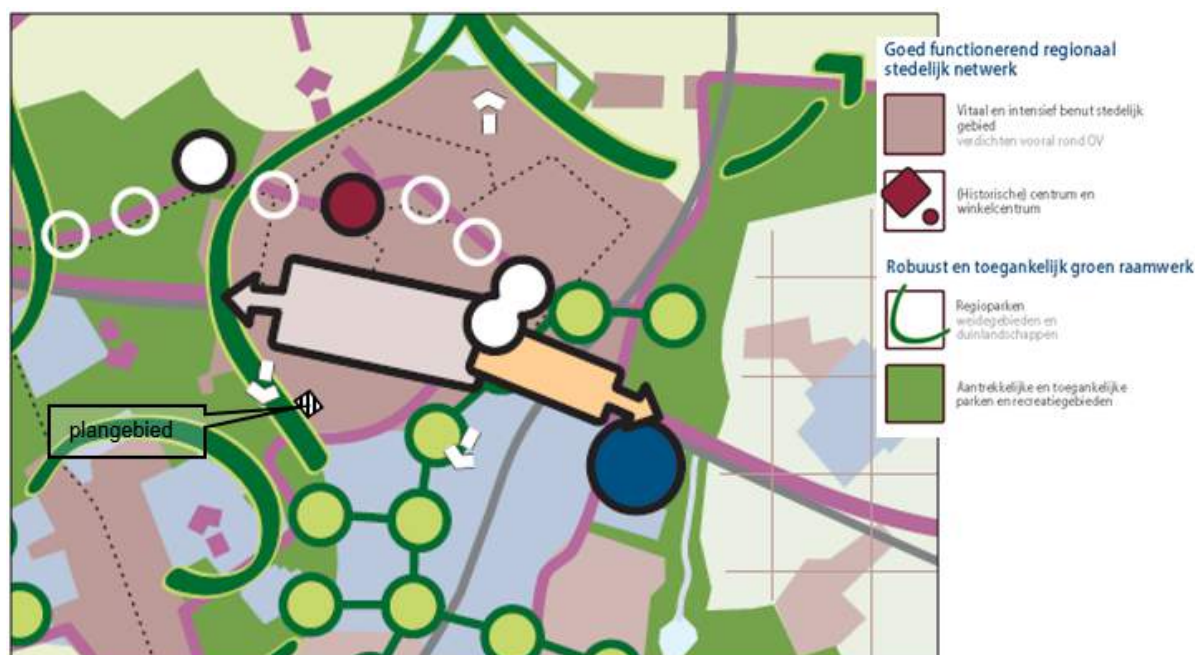
Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

Voor dit bestemmingsplan heeft vooral de volgende regionale prioriteit doorwerking gekregen:

- intensief ruimtegebruik van stedelijke wijken.

Voor de verschillende beleidssectoren worden de gemeentelijke programma's gemonitord en periodiek binnen Haaglanden op elkaar afgestemd. Dit geldt men name voor kantoren, bedrijventerreinen, leisure voorzieningen en detailhandel.

Op de kaart 1 "Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030" van het RSP is het plangebied aangewezen als "Vitaal en intensief benut stedelijk gebied" (figuur 7). Op de "Projectenkaart Haaglanden 2020" is het plangebied aangeduid als "Verdichten binnen bestaand stedelijk gebied, met name binnen OV-bereik". Dit betekent dat de aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering zoveel mogelijk dienen te worden benut. Hierbij moeten karakter- en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten worden gehandhaafd en de aanwezige cultuurhistorische waarden in acht worden genomen.



Figuur 7: Uitsnede kaart 1 "Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030".

### Conclusie

Het bestemmingsplan Berkelseweg 13-15, CRM-locatie is in overeenstemming met het regionaal beleid zoals verwoord in het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020. De nieuwbouw vindt plaats in bestaand stedelijk gebied op een (voormalig) bedrijventerrein in de nabijheid van een NS station en enkele halteplaatsen van Openbaar Vervoer (bushaltes).

#### **4.3.2 Regionale Woonvisie**

De actualisering van de regionale Woonvisie van Haaglanden is een uitwerking van de op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten vastgestelde Visie ruimte en mobiliteit (VRM). Het is een leidraad, zodat gemeenten binnen het Stadsgewest Haaglanden optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt.

Bij de regionale woonvisie is een planlijst met alle (bestemmings)plannen voor woningbouw opgenomen. Onderhavig project is opgenomen in de lijst van projecten met een plancapaciteit van 75 woningen, die door de Haaglanden-gemeenten op 30 juni 2017 is aangeleverd bij de provincie. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de geactualiseerde regionale woonvisie aanvaard. Voor deze planontwikkeling wordt hiermee de behoefte en regionale afstemming afdoende gemotiveerd.

#### **Conclusie**

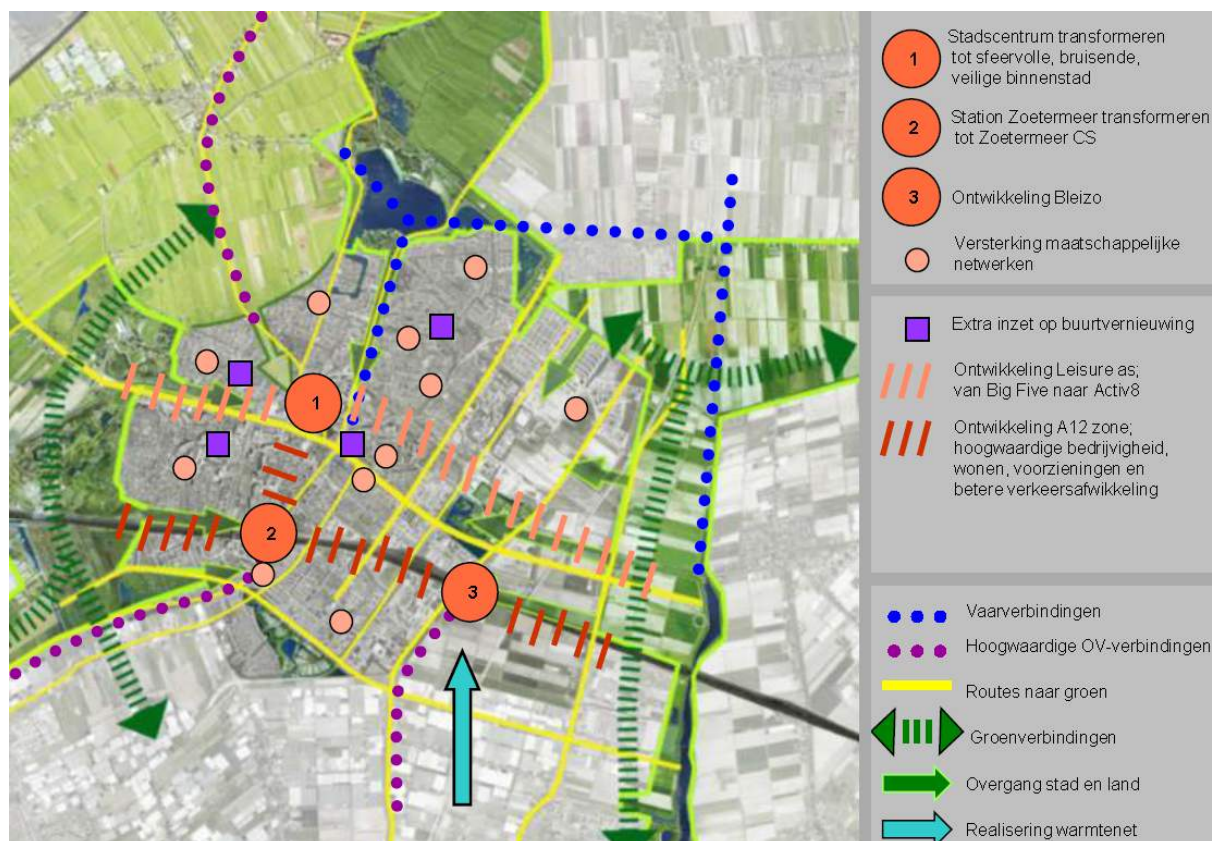
De nieuwbouwlocatie voor 75 woningen levert een bijdrage aan de woningvraag in Zoetermeer, zoals deze locatie is opgenomen in de geactualiseerde lijst van projecten. Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten. De planontwikkeling is regionaal afgestemd met het Stadsgewest Haaglanden. Hieruit is gebleken dat het volledige plan valt onder de Regionale Projectenlijst Woningbouw. Met deze instemming is de regionale afstemming afgerond.

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

#### **4.4.1 Stadsvisie 2030**

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt een negental 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 is met name opgave 2 (Elke buurt een toekomst bieden), van belang. In opgave 2 "Elke buurt toekomst bieden" wordt aangegeven dat de gemeente het belangrijk vindt dat elke buurt toekomst heeft en floreert. Daarmee wordt bedoeld dat de wijk voorzieningen moet bieden voor ouders en kinderen om te spelen, te leren, te sporten etc. Het betekent ook dat ouderen in de buurt moeten kunnen blijven wonen als hun gezondheid achteruit gaat. Bewoners willen dat hun woning up-to-date blijft, dat de buurt schoon en veilig is. Kortom, iedereen heeft belang bij een buurt waar het prettig wonen en werken is, waar je elkaar kunt ontmoeten en kunt meedoen aan activiteiten in de buurt. Op de visiekaart (zie figuur 8) ligt het plangebied in een deelgebied van de wijk Rokkeveen.



Figuur 8: Kaart uit de Stadsvisie 2030.

## Conclusie

De Stadsvisie staat het oprichten van circa 75 woningen niet in de weg. De nieuwbouwonontwikkeling levert een bijdrage aan de gewenste gedifferentieerde woonmilieus.

### 4.4.2 Woonvisie Zoetermeer (2015)

De op 8 juni 2015 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie Zoetermeer Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vormt een basis voor verschillende uitvoeringsplannen van de gemeente op het gebied van wonen. De Woonvisie gaat nadrukkelijk uit van een nieuwe aanpak voor het wonen. Deze nieuwe aanpak houdt rekening met het feit dat Zoetermeer in de toekomst – na het voltooiën van de laatste uitbreidingswijk Oosterheem – niet langer meer ruime hoeveelheden nieuwe eengezinswoningen zal realiseren. Ook speelt het in op de veranderende bevolkingssamenstelling van Zoetermeer, waarbij jongeren en senioren een steeds belangrijkere positie gaan innemen binnen de stad. De Woonvisie omvat een aantal richtinggevende keuzen voor het Zoetermeerse woonbeleid in de komende jaren. Zo wordt onder meer de kwaliteit van het wonen boven het realiseren van aantallen gesteld, en wordt een accent gelegd op het zoeken naar nieuwe gestapelde woonvormen met grondgebonden kwaliteiten. Bovendien zal op plekken waar in de toekomst nog woningbouw gaat of kan plaatsvinden, de behoefte van de wijken en buurten in eerste instantie leidend zijn bij het invullen van het woonprogramma. 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.

### **Nieuwbouw**

In tegenstelling tot een aantal andere gemeenten in de omgeving heeft Zoetermeer geen grote uitleglocaties meer. De afgelopen jaren is daarom – mede op basis van de woonvisie 'De groeistad voorbij' uit 2009 – reeds de stap gezet naar binnenstedelijk bouwen. Uitgangspunt daarbij was en is: de kwaliteit van het wonen in Zoetermeer gaat boven het realiseren van aantallen. In de Woonvisie is een indicatie gegeven van het aantal woningen dat Zoetermeer in de komende tien jaar nog aan de woningvoorraad kan toevoegen. Netto betreft het ruim 3.000 woningen, waarvan ongeveer 1.000 woningen in Oosterheem en zo'n 2.000 op verschillende binnenstedelijke locaties in de stad.

In 2017 heeft de raad ingestemd met een woningbouwagenda waarin voor de komende 10 tot 15 jaar wordt ingezet op de bouw van 10.000 woningen en wordt verkend een extra groei van de woningvoorraad mogelijk is. Daarbij zijn doorstromende gezinshuishoudens onderscheiden als een van de primaire doelgroepen voor wie wordt gebouwd.

In dit bestemmingsplan is voorzien in grondgebonden woningbouw. De invulling met maximaal 75 woningen in de dure koopsector maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave om ongeveer 2.000 woningen in binnenstedelijke locaties te realiseren. Hiermee wordt ingezet op eengezinswoningen voor doorstromers. Dit past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie en de woningbouwagenda.

### **Conclusie**

De nieuwbouwontwikkeling op de planlocatie geeft een kwaliteitsimpuls aan de rand van het woongebied tussen de Berkelseweg en de Sieraadlaan. Deze herontwikkeling past binnen de visie, zowel qua stedenbouwkundige inpassing als qua functiemogelijkheden in dit gebied.

#### **4.4.3 Actieplan verkeersveiligheid 2013**

Zoetermeer heeft haar sporen in verkeersveiligheid in de afgelopen decennia verdiend. Met name door de invoering van het concept "duurzaam veilig wegverkeer" is in de afgelopen 20 jaar veel bereikt. Zoetermeer heeft zich lange tijd kunnen profileren als één van de meest verkeersveilige steden van Nederland. Het aantal geregistreerde ongevallen en verkeersslachtoffers is sterk gedaald.

De verkeersveiligheid vraagt nog relatief meer inspanning van alle daarbij betrokken partijen. Zowel infrastructuur als het gedrag zijn oorzaak van het ontstaan van ongevallen. De eigen verantwoordelijkheid van de weggebruiker speelt, naast die van de gemeente als wegbeheerder, een belangrijke rol om ook in de toekomst de dalende lijn in de verkeersonveiligheid te kunnen continueren. Het Actieplan Verkeersveiligheid 2013 beoogt om met concrete projecten invulling te geven aan het verder verbeteren van de verkeersveiligheid.

### **Conclusie**

De wegen in het plangebied worden aangelegd conform het concept 'duurzaam veilig'.

#### **4.4.4 Actieplan Fiets 2014**

Zoetermeer kent een fijnmazig uitgebouwd fietsroutenetwerk. de gekozen stedenbouwkundige opzet van de stad zorgt voor een solitair, vrijliggend en barrièrevrij fietsnetwerk en daardoor een voor fietsers snelle, verkeersveilige en comfortabele bereikbaarheid van de voorzieningen, winkel- en werkgebieden, onderwijslocaties en woonwijken onderling. Desondanks bestaan er nog diverse hindernissen die de gemeente graag wegneemt.

Met het Actieplan Fiets wil Zoetermeer de bewuste keuzemogelijkheden voor de verschillende vervoerswijzen vergroten door de laatste hindernissen weg te nemen en het fietsgebruik onder zowel bestaande als nieuwe inwoners en bezoekers verder stimuleren. De fietspaden aan de randen van het plangebied maken integraal onderdeel uit van het netwerk van fietspaden in de stad.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan heeft geen consequenties voor het Actieplan Fiets 2014.

#### **4.4.5 Integrale kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer (2012)**

De Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer, die 21 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft uitwerking aan het parkeerbeleid. Als basis voor het nieuwe parkeerbeleid in Zoetermeer geldt: 'vraagvolgend' waar dat kan en 'sturend' waar dat moet. Met andere woorden: parkeerplaatsen realiseren op die plaatsen waar daar behoefte aan is én er de mogelijkheden zijn (ruimtelijk en financieel) en sturen op het gebruik van beschikbare parkeerplaatsen waar de vraag naar parkeercapaciteit groter is dan het aanbod en uitbreiding van parkeercapaciteit niet aan de orde is. In deze beleidsnotitie is vastgelegd op welke wijze wordt omgegaan met parkeervraagstukken in de bestaande stad. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebruikersgroepen zoals bewoners, bezoekers en werknemers.

#### **Conclusie**

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan het kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer.

#### **4.4.6 Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2012)**

Tegelijk met de Integrale kaderstellende beleidsnotitie parkeren Zoetermeer is de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels vastgesteld. Op grond van de beleidsnotitie parkeren geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat in beginsel op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels zijn voor uiteenlopende functies en voorzieningen parkeernormen opgenomen. Bij de parkeernormen is veelal sprake van een bandbreedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de bandbreedte het meest geschikt is. 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.

#### **Conclusie**

De planontwikkeling voldoet aan de in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels opgenomen parkeernormen. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

#### **4.4.7 Programma Duurzaam Zoetermeer (2011)**

De klimaatveranderingen, de groei van Zoetermeer en de toenemende luchtvervuiling vragen om maatregelen. In het programma Duurzaam Zoetermeer (uitvoeringsprogramma 2012-2016) zijn maatregelen opgenomen om Zoetermeer te verduurzamen. De ambities zijn hoog: Zoetermeer wil tot de tien duurzaamste gemeenten van Nederland behoren. Zoetermeer zal een groene, schone en milieuvriendelijke stad moeten zijn, waarin we zuinig zijn op natuurlijke hulpbronnen en de beschikbare groene ruimte. Duurzaam Zoetermeer geeft hier op een praktische manier invulling aan, samen met lokale milieuorganisaties, het bedrijfsleven en de inwoners van Zoetermeer. De doelstellingen voor 2030 zijn:

- een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder voor (< 65 dB(A)), zijn de woonwijken rustig (<55 dB(A)) en is de luchtkwaliteit 20% beter dan de huidige EU norm;
- Zoetermeer is in 2030 CO<sub>2</sub>-neutraal;
- een natuurlijk Zoetermeer: in 2030 is Zoetermeer nog steeds een gemeente met ruimte voor veel in het wild levende plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht dat het aantal bijzondere soorten minimaal gelijk is gebleven aan dat van 2007;
- een innovatief Zoetermeer: stimuleren van innovaties die kunnen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling.

### **Conclusie**

De planontwikkeling zal voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen.

#### **4.4.8 De 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 waarden 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.

### **Conclusie**

In de Groenkaart is het plangebied aangeduid als 'Wijken en buurtgroen'. Hiervoor geldt het principe van inpassen. Dat wil zeggen dat functies die aansluiten bij het karakter en de functie van het gebied en/of de sociale veiligheid vergroten. De inrichting van het openbaar groen en inpassing van de planontwikkeling levert een bijdrage aan een geconcentreerde kwaliteitsverbetering.

#### **4.4.9 Welstandsnota**

Op 25 maart 2010 is de 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.

#### Beeldkwaliteitsplan lintbebouwing Berkelseweg

Voor de woningen aan de Berkelseweg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de gewenste kwaliteit langs dit historische lint te waarborgen. De uitstraling van deze kavels maken geen onderdeel uit van de "familie" van de rest van de ontwikkeling. De woningen langs de Berkelseweg worden door de aanwezigheid van de parkeercoffer opgesplitst in twee deelgebieden. Deze deelgebieden aan de Berkelseweg kennen geen duidelijke eenheid. De rest van het plangebied sluit aan bij de rest van Rokkeveen en kent wel een seriematige opbouw. Dit gebied heeft een meer suburbaan karakter qua bebouwing waardoor er een duidelijk contrast ontstaat met de woningen aan de Berkelseweg. Het beeldkwaliteitsplan is beschreven in paragraaf 3.5. Dit plan wordt separaat door de gemeenteraad vastgesteld als een addendum op de gemeentelijke Welstandsnota.

### **Conclusie**

Voor de woonwijk Rokkeveen, waarin het plangebied ligt, geldt een luw welstandsbeleid. De bouwplannen zullen te zijner tijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. De lintbebouwing aan de Berkelseweg zal worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan lintbebouwing Berkelseweg.

## **4.5 Conclusie**

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij bundeling van verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte, omdat het plangebied binnen de BSD ligt en regionale afstemming heeft plaatsgevonden over het woningbouwprogramma. Mitsdien is het bestemmingsplan in overeenstemming

met de provinciale belangen.

De planontwikkeling op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.



## Hoofdstuk 5 Water

### 5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 5.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

#### 5.2.1 Beleid rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

#### 5.2.2 Beleid provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. Het waterbeleid voor de periode 2016 – 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

##### *Visie Ruimte en Mobiliteit*

In de Visie Ruimte en Mobiliteit is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. Destijds is bij de vaststelling van de VRM aan dit waterbeleid niet expliciet de status 'regionaal waterplan' verbonden. Met het planherzieningsbesluit van 29 juni 2016 is dat alsnog gebeurd. Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de VRM, maar specifiek in hoofdstuk 4 (Water, bodemen energie). In dit hoofdstuk komen de thema's aan de orde waarvoor ook in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 beleid is opgenomen. Daarom wordt in het Planherzieningsbesluit expliciet naar hoofdstuk 4 verwezen.

##### *Voortgangsnota KRW*

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld door PS op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

##### *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015*

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de ZuidMeugel van de Randstad.

*Relatie met andere Besluiten, Verordeningen, Agenda's, etc.*

Behalve de genoemde beleidsstukken die samen het waterplan vormen zijn er ook nog andere door GS en/of PS vastgestelde documenten die een rol spelen bij (de uitvoering van) het waterbeleid. Dit betreft onder andere:

- de provinciale Waterverordeningen;
- Verordening Ruimte 2014, vastgesteld door PS d.d. 9 juli 2014;
- Vaarwegverordening; vastgesteld door PS d.d. 16 december 2015;
- Strategische Agenda Deltaprogramma;
- Uitvoeringsbesluit Regionale Keringen West-Nederland 2014.

### **5.2.3   Beleid gemeente: Waterplan Zoetermeer (2002)**

Het Waterplan Zoetermeer is in februari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Waterschap Wilck en Wiericke (thans onderdeel van het Hoogheemraadschap van Rijnland). 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 houden moet er meer ruimte voor water worden gecreëerd. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding, regenwateropvang op gebouw- of buurniveau of het realiseren van vegetatiedaken.

In het Waterplan Zoetermeer is tevens aangegeven dat er gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde van het water. Hiermee wordt bedoeld dat water er aantrekkelijk uitziet, goed zichtbaar is, niet stinkt en past in de stedelijke omgeving. Water biedt aantrekkelijke recreatiemogelijkheden en zorgt voor afwisseling in het landschap. Door variatie van de oevers kan de belevingswaarde van het water vergroot worden.

Een ander aandachtspunt uit het waterplan is 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.

#### 5.2.4 Beleid hoogheemraadschap van Schieland

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, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie: [www.hhsk.nl/diensten/publicaties](http://www.hhsk.nl/diensten/publicaties)). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. 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.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

#### Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

##### *Toetsingscriteria*

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m<sup>2</sup>
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m<sup>2</sup> en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

##### *Kleine plannen*

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m<sup>2</sup> verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

### 5.3 Waterparagraaf

#### Onderzoek/ beoordeling

##### Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is onderdeel van de waterstaatkundige eenheid Binnenwegse Polder. Een waterstaatkundige eenheid is een gebied waarin het watersysteem één geheel vormt. Het overtollige regenwater, dat in de Binnenwegse polder valt, wordt door het gemaal Binnenwegse Polder uitgeslagen op de Rotte. Via de Rotte wordt het uiteindelijk afgevoerd naar de Nieuwe Waterweg.

Het waterpeil in het plangebied is N.A.P. – 6,00 meter. In het plangebied kan het water tot N.A.P. – 5,60 meter stijgen. Er is momenteel ongeveer 6,5% oppervlaktewater in de wijk Rokkeveen aanwezig. Het watersysteem van deze wijk bestaat uit één brede doorgaande watergang met op sommige plekken een verbreding tot vijver. Daar waar wegen het water kruisen zijn duikers aangelegd. Tussen de Sieraadlaan en het plangebied ligt een bestaande watergang. Uit de Legger van het oppervlaktewatersysteem blijkt dat er in de directe omgeving verder geen boezemwater en /of hoofdwatgangen aanwezig zijn. De woningbouwlocatie wordt buiten een beschermingszone gerealiseerd. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 7.



Figuur 7: Uitsnede Legger met legenda watergangen.

##### Waterkwantiteit

In het plangebied is een vrachtwagenbedrijf aanwezig. Het terrein is nagenoeg geheel verhard met bebouwing en verhard oppervlak. In de nieuwe situatie worden naast woningen ook (achter)tuinen aangelegd. Dit betekent dat het verhard oppervlak afneemt. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig.

##### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

##### Afvalwaterketen en riolering

Rokkeveen heeft een gescheiden rioolstelsel. Bij een gescheiden rioolstelsel wordt het regenwater van verharde oppervlakken via het schoonwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater

wordt via het vuilwaterriool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij nieuwbouw en herbouw wordt het huishoudelijk afvalwater gescheiden van het regenwater, waardoor ook nieuwe verharde oppervlakken zijn afgekoppeld. Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan zowel landelijk beleid als het beleid van de waterbeheerder. Indien er sprake is van een substantiële toename van verhard oppervlak, dienen de mogelijkheden voor het daadwerkelijk kunnen afvoeren van het hemelwater goed te worden onderzocht. Dit is met name van belang voor gebieden die op grotere afstand van oppervlaktewater liggen.

*Voorlopig advies hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard*

Het eerste stedenbouwkundig plan is op 26 september 2016 om advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Per e-mail van 30 september 2016 is toen medegedeeld dat de percelen nagenoeg volledig zijn verhard, zodat er geen sprake zal zijn van een toename van verharding. Het project grenst in het noorden aan een overige watergang. Indien er werkzaamheden in en of binnen één meter uit de boveninsteek van de watergang worden uitgevoerd is er toestemming nodig van het hoogheemraadschap. Onder boveninsteek wordt het punt verstaan waar het talud overgaat in het horizontale maaiveld. Aan de westzijde grenst het project aan de landscheiding. De zonering van de landscheiding is niet gesitueerd binnen perceelgrenzen van het project. Verder is erop gewezen dat van het hoogheemraadschap nog toestemming is vereist als:

- grondwater wordt onttrokken;
- lozingen plaatsvinden op oppervlaktewater;
- werkzaamheden worden uitgevoerd in en nabij oppervlaktewater.

Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

**Conclusie**

De Watertoets is in overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard doorlopen. Bij brief van 16 augustus 2017 heeft het hoogheemraadschap een positief wateradvies gegeven. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.



## Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

### 6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

#### 6.1.1 M.E.R.

##### Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., mogelijk belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

##### Onderzoek/ beoordeling

###### Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

###### Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 75 woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

- *Plaats van het project*

De nieuw op te richten woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 6.2.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'De Wilck', bevindt zich op een afstand van circa 9,5 km ten noorden van het plangebied. De nieuwe woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden voor wat betreft stikstofdepositie. Dit aspect is beschreven in paragraaf 6.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet

op de omvang van het plangebied.

### Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben. Tevens is bovenstaande vertaald in een Aanmeldnotitie beoordeling milieueffect die is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan als Bijlage 2.

## 6.1.2 Milieuzonering

### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

### Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk met 75 woningen ten oosten van een gebiedsontsluitingsweg (Berkelseweg). Ten noorden van het plangebied ligt een tuincentrum. Verder staan in de omgeving hoofdzakelijk woningen. De eerste lijns lintbebouwing langs de Berkelseweg kan overeenkomstig de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Datzelfde geldt voor de eerstelijns bebouwing aan de noordzijde van het plangebied (zie figuur 9). De overige nieuw te bouwen woningen worden aangemerkt als rustige woonwijk. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                            | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                            | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                            | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                           | 50 m                                          |

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande woningen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn. Uit deze inventarisatie is gebleken dat de volgende activiteiten relevant zijn.



*Figuur 9: Gemengd gebied is in blauw weergegeven.*

#### Tuincentrum De Driesprong

Tuincentrum De Driesprong (SBI-code 1993: 5246/9) valt in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk en 10 meter tot een gemengd gebied. Dit tuincentrum heeft echter ook een milieuvergunning voor het opslag van consumentenvuurwerk op de locatie Berkelseweg 11 met een opslagcapaciteit van 25.000 kg (milieucategorie 3.1). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m voor gemengd gebied.

De dichtsbij gelegen woonfuncties zijn op dit moment de woningen Berkelseweg 9, 11, 13a en 13b. Deze liggen met de tuinen direct aan de (open) opslag van het tuincentrum en op ruime afstand van de vuurwerkopslag (circa 45 meter). De afstand van de woningen aan de Berkelseweg tot de open opslag is maatgevend en betreft circa 8 m. De woningen aan de Sierraadlaan zijn op circa 25 m afstand van de opslag van het tuincentrum gelegen. Aan deze zijde is er geen opslag op open terrein en derhalve niet maatgevend. De nieuwe woningbouw is gepland op circa 10 meter van het opslagterrein. Deze afstand is groter dan de afstand tussen de opslag en de huidige woningen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen beperkingen zijn. Gelet hierop kan worden gesteld dat de nieuwe woningen niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering. Vanuit milieuzonering bestaan er dan ook geen bezwaren tegen de planontwikkeling. Het aspect externe veiligheid wordt in paragraaf 6.1.6 beschreven.

#### Gasdrukregelstation

Ten zuiden van het plangebied staat een gasdrukregelstation met een capaciteit van meer dan 40.000 m<sup>3</sup>/uur. De VNG handreiking adviseert een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Het Activiteitenbesluit vereist een veiligheidsafstand van 25 meter tot kwetsbare objecten zoals woningen. De afstand tussen de nieuwe woningbouw (hoofddeel) en het gasregeldrukstation is minimaal 25 meter conform de door de Gasunie meegegeven richtlijn. Hiermee voldoet de afstand van de dichtsbij gelegen nieuw te bouwen woningen tot het gasregelstation aan de vergunningvoorwaarden die voor dit station (gaan) gelden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen beperkingen zijn. Gelet hierop kan worden gesteld dat de nieuwe woningen niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering.

Om de veiligheidsafstand te borgen is op de verbeelding de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven' opgenomen. Met inachtneming hiervan heeft het gasdrukregelstation geen invloed op de realisatie van de woningen. Voor wat betreft het onderdeel externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 6.1.6.

#### Glastuinbouwbedrijven

De aan de overzijde van de Berkelseweg gelegen (voormalige) glastuinbouwbedrijven liggen ruim buiten de richtafstanden van 30 meter. Gelet hierop kan worden geconstateerd dat de milieubelastende

activiteiten geen belemmeringen vormen. Andersom geredeneerd is voor de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **Conclusie**

Uit de inventarisatie en aanvullend akoestisch onderzoek (zie hiervoor paragraaf 6.1.3) is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Het vrachtwagenbedrijf zelf (een categorie 3.2 inrichting) verdwijnt, zodat deze activiteit niet meer relevant is voor deze plantontwikkeling.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. De woningen hebben een goed woon- en leefklimaat. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

### **6.1.3 Geluid**

#### **Wettelijk kader**

##### *Wettelijk kader wegverkeerslawaaï*

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

##### *Wettelijk kader spoorweglawaaï*

Op 1 juli 2012 zijn de "spelregels" voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

##### *Wettelijk kader industrielawaaï*

Industrielawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform onderdeel D van bijlage I Bor) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

##### *Wegverkeerslawaaï*

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Sieraadlaan en de Berkelseweg. Op deze wegen is ter plaatse de maximum snelheid respectievelijk 50 en 60 km/h. De wegen hebben een zonebreedte van 200 dan wel 250 meter. De overige wegen binnen een zone van 200 meter zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de berekende geluidbelasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M+P raadgevende ingenieurs B.V. te Aalsmeer (rapport van 20 november 2017, rapportnummer M+P.JJP.16.02.1, Bijlage 3). Uit het onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer blijkt dat de locatie geluidsbelast is vanwege de Berkelseweg. Om woningbouw mogelijk te maken zijn hogere grenswaarden nodig tot Lden = 61 dB voor de eerstelijns gelegen woningen en tot Lden = 51 dB voor de

tweedelijs gelegen woningen. Voor de Sierraadlaan zijn hogere waarden nodig tot  $L_{den} = 53$  dB, alleen voor de eerstelijs gelegen woningen. Het is niet mogelijk om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen. De verkaveling voldoet aan de uitgangspunten uit het geluidsbeleid van de gemeente Zoetermeer: alle woningen hebben een geluidsluwe zijde en er is voor elke woning een geluidsluwe buitenruimte mogelijk. Er wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor wegverkeerslawaai. Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend. Deze procedure zal gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbesluit hogere waarden geluid is bijgevoegd bij de Toelichting als Bijlage 4.

In het kader van het Bouwbesluit zal voor deze woningen nog een onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij realisatie van de bouwplannen wordt hiermee rekening gehouden.

#### *Railverkeerslawaai*

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De zone van de spoorlijn Den Haag - Utrecht ligt buiten het plangebied. Een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is niet nodig. Vanuit railverkeerslawaai bestaan er geen belemmeringen tegen deze planontwikkeling.

#### *Industrielawaai*

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2). Voor gezoneerde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidzone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen.

Uit voornoemd onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege Industrielawaai blijkt dat toevoeging van de nieuwe woningen voor de voormalige bedrijfsbestemmingen aan de noordzijde geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering. De huidige woningen rond het bedrijf zijn op vergelijkbare afstanden gelegen.

#### *Gasreducerstation*

Het gasreducerstation ligt juist binnen de VNG-richtafstand van 30 m. Deze afstand is kleiner dan de richtafstand van 30 m voor geluid. Uit het akoestisch onderzoek blijkt evenwel dat de afstand tot de woningen voldoende is om te kunnen voldoen aan de standaard grenswaarde van  $L_{etm} = 50$  dB(A) uit het Activiteitenbesluit en ook aan de voorkeurgrenswaarde behorende bij de typering rustige woonwijk. Ter plaatse van het bouwplan wordt, wat de bedrijvigheid betreft, voldaan aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Uit informatie van de tracébeheerder Gasunie blijkt overigens dat de installatie onlangs is vernieuwd en er geluidsdempers zijn toegepast. In het gasstation is een gasreducerder type RMG 503-100/200-300 toegepast met een geluiddemper. Uit de documentatie van RMG blijkt dat dit type gasreducerder 10 dB tot 15 dB stiller is dan traditionele typen. Dit komt overeen met een afstand die 3 tot 5,5 keer zo klein is tot de richtafstand voor standaard situaties. In de praktijk is een afstand van minimaal 10 m voldoende om aan de geluidseisen te voldoen. Vanwege deze stille gasreducerinstallatie bij de woningen zal er naar verwachting geen geluidshinder zijn.

Ten behoeve van de beide bedrijfswoningen Berkelseweg 13a en 13b worden zodanige maatregelen getroffen dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde grenswaarden waardoor beide woningen, wat geluid betreft, kunnen worden bestemd als burgerwoning. Uitgangspunt is dat de noordgevel van Berkelseweg 13a geluiddoof wordt uitgevoerd en dat er een geluidwerend scherm van 2,2 meter wordt opgericht tussen De Driesprong en de nieuw te bouwen woningen. Naleving van deze voorwaarden wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van het opnemen van een voorwaardelijke

verplichting. Gelet hierop is er voor de woningbouw in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen.

### **6.1.4 Bodem**

#### **Wettelijk kader**

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 en 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.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

In het plangebied zijn in het verleden twee bedrijven met bodembedreigende activiteiten gevestigd (geweest). Het gaat hierbij om een carrosseriefabriek en het huidige bedrijf in inkoop en verkoop van zwaar transportmaterieel. Bij het bouwrijp maken van het plangebied (voormalig weidegebied) omstreeks 1974, zijn enkele sloten gedempt en is het terrein opgehoogd met puinhoudend materieel. Er bevindt zich op de locatie een bovengrondse brandstoftank. Er zijn geen ondergrondse brandstoftanks bekend. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van Midden-Holland en Zoetermeer valt de locatie binnen zone 12 'Lint 5 - Zuidplas incl. Zoetermeer'. De te verwachten kwaliteit van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) voldoet aan klasse 'Industrie'. De te verwachten kwaliteit van de ondergrond voldoet aan klasse 'Wonen'. Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Binnen het plangebied is recentelijk bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de herinrichting van het gebied (VanderHelm Milieubeheer B.V. te Berkel en Rodenrijs (kenmerk JAZO161472 d.d. 20 januari 2017 Bijlage 5). Een deel van het plangebied is echter niet onderzocht. Hier is voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied nog verkennend bodemonderzoek nodig waarbij ook aandacht wordt besteed aan asbest. Daarnaast is nader bodemonderzoek naar asbest noodzakelijk op een deel van het reeds onderzochte deel van het plangebied. Uit de resultaten blijkt wat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake bij een gemiddelde overschrijding van de interventiewaarde (100 mg/kg.ds) voor asbest of de interventiewaarde in meer dan 25 m<sup>3</sup> vaste bodem en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater (bodenvolume) voor de overige parameters.

Daarnaast dient bij beëindiging van bedrijfsactiviteiten van het bestaande bedrijf, in het kader van de Wet milieubeheer, een eindsituatieonderzoek te worden verricht. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat de bodem als gevolg van de bedrijfsactiviteiten is gewijzigd ten opzichte van de kwaliteit van de bodem bij de oprichting of de verandering van de inrichting, dan moet de bodemkwaliteit worden hersteld (herstelplicht).

### **Conclusie**

De (historische) bodemverontreiniging is niet spoedeisend. Een aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek is nodig om de definitieve milieuhygiënische situatie vast te stellen. Dit onderzoek wordt voorafgaand aan het bouwrijpmaken van het terrein uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten hiervan zal vervolgens een saneringsplan worden opgesteld, welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

### 6.1.5 Luchtkwaliteit

#### Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

*Titel 5.2 van de Wet milieubeheer* (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM<sub>10</sub> van kracht. Voor NO<sub>2</sub> geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden, zijn er voor NO<sub>2</sub> minder strenge grenswaarden van kracht.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

| stof              | jaargemiddelde       | uurgemiddelde         | 24-uursgemiddelde    | Opmerkingen                                            |
|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 40 µg/m <sup>3</sup> | 200 µg/m <sup>3</sup> | n.v.t.               | Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden     |
| PM <sub>2,5</sub> | 25 µg/m <sup>3</sup> | n.v.t.                | n.v.t.               | n.v.t.                                                 |
| PM <sub>10</sub>  | 40 µg/m <sup>3</sup> | n.v.t.                | 50 µg/m <sup>3</sup> | 24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden |

#### Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) als stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten in Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

#### Onderzoek/ beoordeling

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter

plaatse van het plangebied. Met behulp van de NSL monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl/>) die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), kan voor diverse prognosejaren inzicht worden gegeven in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en de jaargemiddelde concentraties langs de relevante wegen.

De maatgevende weg voor luchtkwaliteit is in dit geval de Berkelseweg die ten zuiden van de projectlocatie is gelegen. De afstand tot deze weg bedraagt circa 10 m. Langs deze weg liggen echter geen rekenpunten in de NSL Monitoringstool. De Berkelseweg is het verlengde deel van de Katwijkerlaan, langs deze weg liggen wel rekenpunten. De concentraties worden inzichtelijk gemaakt op rekenpunt 15637513 (monitoringsronde NSL 2016). Vlak bij dit rekenpunt is de etmaalintensiteit gelijk aan de etmaalintensiteit op de Berkelseweg. Dit geldt ook voor de voertuigverdelingen. De concentraties langs de Berkelseweg zullen naar verwachting vergelijkbaar zijn met de concentraties langs de Katwijkerlaan, voor de Sierraadlaan worden iets lagere concentraties verwacht.

Uit de monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> direct bij het rekenpunt 28,67 ug/m<sup>3</sup> bedraagt. Voor PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> geldt in 2015 een jaargemiddelde concentratie van resp. 19,22 ug/m<sup>3</sup> en 11,62 ug/m<sup>3</sup>. Deze jaargemiddelde concentraties, waarin de bijdrage van overige bronnen in de omgeving is verwerkt, liggen ruimschoots beneden de grenswaarden uit de Wlk. Uitgaande dat vanwege de vergelijkbare situatie ook in de berm van de Berkelseweg wordt voldaan aan de grenswaarden, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties van luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate de afstand tot de weg toeneemt. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

## **Conclusie**

De op te richten 75 woningen vallen onder de noemer “kleine projecten” (NIBM), zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geeft de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

## **6.1.6 Externe veiligheid**

### **Wettelijk kader**

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV 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.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

### **Onderzoek/ beoordeling**

#### Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

#### Transport over water

Binnen 200 meter van het plangebied ligt geen bevaarbare watergang. Dit betekent dat er geen beperking is voor het plangebied.

#### Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport

De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied (een zone van 200 meter aan beide zijden) van de zuidelijk gelegen Oostweg (N470), te weten op een afstand van circa 300 m. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt direct ten zuiden van het plangebied op circa 27 m de aardgastransportleiding W-539-11 van de Gasunie. De buisleiding heeft een diameter van 8,62 inch (219 mm) en een werkdruk van 40 bar. Voor deze hogedruk gasleiding dient voor kwetsbare objecten (woningen) een belemmeringenstrook te worden aangehouden van 4 meter. Het invloedsgebied is 95 m. Verderop zuidelijker hiervan ligt op circa 150 meter de aardgastransportleiding W-539-01. Voor het leidingsegment W-539-01-KR-19 (het deel aan de zuidzijde van het plangebied) is de diameter 406 mm. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 170 m. De buisleiding aan de oostzijde (W-539-01-KR-20) heeft een diameter van 457 mm en een invloedsgebied van 200 m. Voor het overige liggen er in de directe nabijheid geen leidingen, die voor externe veiligheid relevant zijn. In figuur 9 is de buisleiding aangeduid. De omvang van het nieuwe risico in relatie tot de oriëntatiewaarde bepaalt of en onder welke voorwaarden de bestemming op die locatie kan worden gerealiseerd. In verband hiermede is een risicoberekening uitgevoerd en een verantwoording van het groepsrisico in het invloedsgebied opgesteld. In paragraaf 6.1.7 en 6.1.8 zal hierop nader worden ingegaan.

#### Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. Aan de Berkelseweg 15 staat ten zuiden van het plangebied een gasdrukregelstation van de Gasunie. Hiervoor geldt een veiligheidscontour tot kwetsbare objecten van 25 m, gemeten vanaf de buitenkant van de opstal. Het plangebied met geprojecteerde kwetsbare bestemmingen ligt buiten deze contour. Per 1 januari 2008 is een wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden, waardoor ook gasdrukregelstations vanaf een bepaalde capaciteit onder het Bevi zijn komen te vallen. Dit geldt voor gasdrukregelstations met een toevoerleiding met 20 inch of meer. In dit geval is de toevoerleiding minder dan 20 inch (8,63 inch). Dit betekent dat het gasdrukregelstation geen Bevi-inrichting is. Nadere toetsing aan veiligheidsafstanden kan daarom achterwege blijven. Voor het overige zijn er geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.



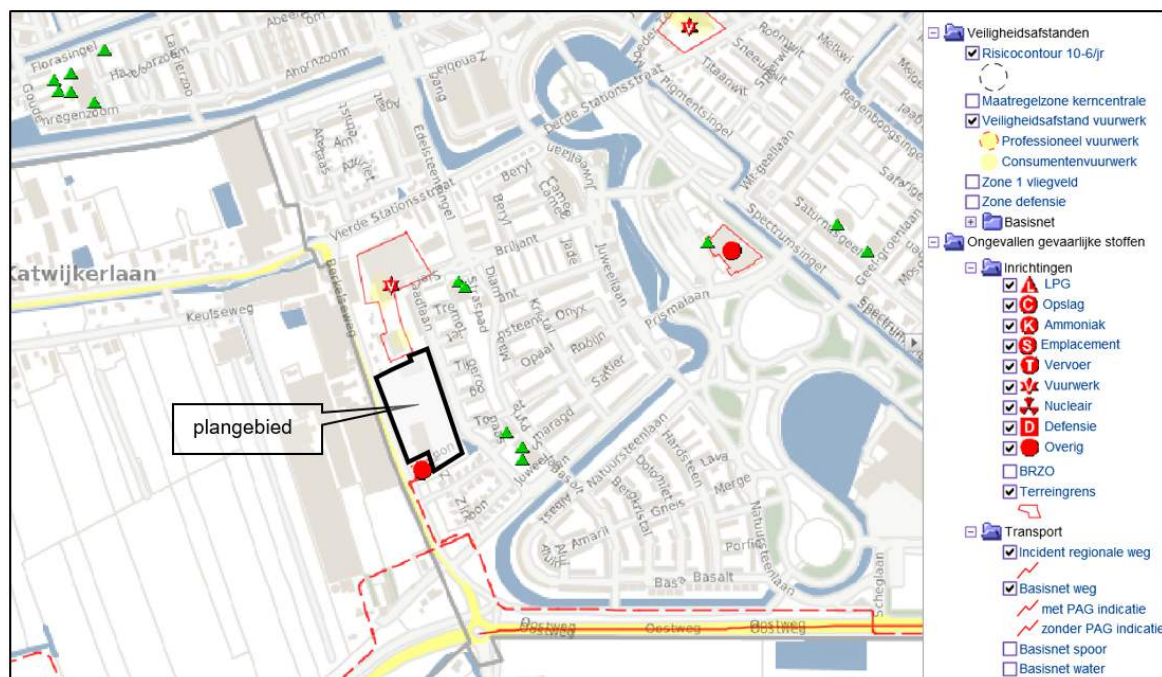
*Berkelseweg.*



*Gasdrukregelstation aan Berkelseweg.*

### Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 10) zijn in de directe nabijheid van het plangebied, behoudens de eerder genoemde vuurwerkopslag en het gasregeldrukstation, geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland (plangebied zwart omlijnd).

### Overstromingsrisico

Hoogwater leidt tot materiële schade in ondergelopen gebieden en kan tot slachtoffers leiden. In het zwaarste scenario is er sprake van een overstroming van de gehele dijkkring, waardoor grote aantallen inwoners geëvacueerd moeten worden. Uitval van nutsvoorzieningen kan leiden tot een nog groter effectgebied. Een dergelijke calamiteit leidt tot een ontwrichting van het maatschappelijke leven.

Het plangebied valt binnen dijkkring 14 van Zuid-Holland en heeft een verhoogd risico voor een dijkdoorbraak. Om burgers te kunnen beschermen en om de risico's zo veel mogelijk in te perken is er een Rampenbestrijdingsplan in voorbereiding (zoals dijkdoorbraken in dijkkring 14). In geval van overlast/overstroming treedt het hoogheemraadschap op in samenwerking met andere partijen. Bij een ramp is de gemeente coördinator en zitten het hoogheemraadschap en hulpdiensten in een calamiteitenteam.

De door het hoogheemraadschap voorgeschreven minimale drooglegging zal voor bebouwing worden aangehouden om (grond)wateroverlast te voorkomen. De bouwwijze zal hierop worden afgestemd.

### 6.1.7 Rapport 'Externe Veiligheid'

#### Aardgastransportleidingen

Ten behoeve van de plantontwikkeling aan de Berkelseweg is een risicoberekening voor plaatsgebonden risico opgesteld in verband met het invloedsgebied van de nabijgelegen hogedruk gasleidingen aan de zuidzijde van het plangebied. Dit onderzoek externe veiligheid is uitgevoerd door adviesgroep AVIV B.V. te Enschedé (rapport van 13 februari 2018, project 163253, Bijlage 6).

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de relevante aardgasleidingen zijn berekend voor de huidige situatie en toekomstige situatie.

#### Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben niet geleid tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van

10-6. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het oprichten van de woningen.

#### *Groepsrisico*

Voor alle beschouwde leidingen geldt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie meer dan 10 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde is. In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

1. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
2. De hoogte van het groepsrisico.
3. De bestrijdbaarheid.
4. De zelfredzaamheid.

Een nadere beschouwing van risico reducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is niet nodig. Het bevoegd gezag dient het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over punten 3 en 4.

Het bevoegd gezag dient het bestuur van de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de voorbereiding tot bestrijding van een ramp en zelfredzaamheid bij een ramp met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N470.

#### **Overige risicobronnen**

##### *Vuurwerkopslag tuincentrum De Driesprong*

De veiligheidsafstanden behorend bij de vuurwerkopslag van tuincentrum de Driesprong vallen buiten de inrichtingsgrens en liggen voor een klein deel over het plangebied. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Met de uiteindelijke indeling van het plangebied dient hiermee rekening te worden gehouden.

Vastgesteld kan worden dat het bestemmingsplan kan voldoen aan het Vuurwerkbesluit mits rekening wordt gehouden met de veiligheidsafstanden. Binnen de veiligheidsafstand worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In verband hiermee is voor dit gedeelte de aanduiding 'Veiligheidszone – Bedrijven' opgenomen op de verbeelding.

##### *Gasontvangsstation*

Uit de risicokaart blijkt dat er geen significante risico's zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Om risico's te beperken is op de verbeelding met de aanduiding 'Veiligheidszone – Bedrijven' een risicoafstand van 25 meter aangehouden, gerekend vanaf het gasontvangsstation.

##### *Provincialeweg N470*

Over de N470 vindt onder andere transport van het brandbare gas LPG plaats richting de Noordeindseweg. Conform de Handleiding Risicoanalyse Transport heeft dit brandbare gas een 1% letaliteitsafstand van 355 meter. Het plangebied valt voor een klein gedeelte binnen deze 1% letaliteitsafstand. Het plangebied ligt niet binnen de 200 meter-zone rond de weg. Daarom mag artikel 8 van het besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) buiten beschouwing worden gelaten.

#### **6.1.8 Verantwoording groepsrisico**

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van een hogedruk gasleiding van de Gasunie. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde gezien het groepsrisico ten gevolge van de uitbreiding niet wijzigt.

De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd. Hiertoe is een Verantwoording groepsrisico opgenomen in de Risicoberekening van AVIV B.V. te Enschedé, dat als Bijlage 6 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De Veiligheidsregio Haaglanden is hierbij als adviseur betrokken. Op basis hiervan kan het volgende worden vastgesteld.

##### *Situatie groepsrisico*

Voor alle beschouwde leidingen geldt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie meer dan 10 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde is. In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico

hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

1. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
2. De hoogte van het groepsrisico.
3. De bestrijdbaarheid.
4. De zelfredzaamheid.

Een nadere beschouwing van risico reducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is niet nodig. Het bevoegd gezag dient het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over punten 3 en 4.

Het bevoegd gezag dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de voorbereiding tot bestrijding van een ramp en zelfredzaamheid bij een ramp met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N470.

#### Advies Veiligheidsregio Haaglanden

Bij brief van 17 augustus 2017 heeft de Veiligheidsregio Haaglanden een advies uitgebracht. Door de aanwezigheid van risicobronnen met de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen kunnen binnen het plangebied hitte- en drukeffecten optreden. De kans dat deze scenario's plaatsvinden is zeer klein.

De realisatie van maximaal 75 eengezinswoningen zal, gezien de beperkte toename van het aantal personen binnen het effectgebied / invloedsgebied, niet zorgen voor een significante verandering van het groepsrisico.

De geadviseerde maatregelen om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden overgenomen. Het advies van de Veiligheidsregio is als Bijlage 7 opgenomen.

#### *Maatregelen ter beperking van het groepsrisico*

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen genomen:

- a. Geen kwetsbare objecten binnen veiligheidsafstanden (effect reducerend);
- b. Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid);
- c. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid);
- d. Bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

#### **Verantwoording**

Het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer heeft kennis genomen van de inhoud van de rapportage en de gegeven adviezen en acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

#### **Conclusie**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## 6.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

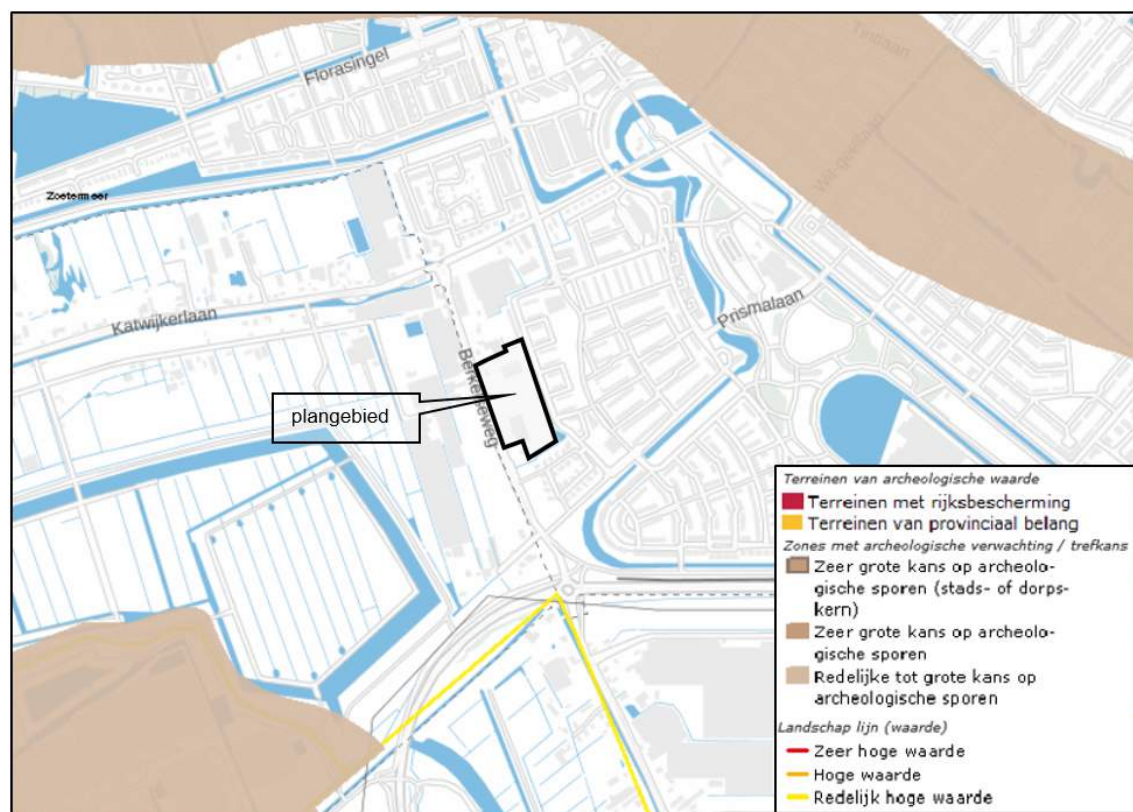
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

### 6.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland provincie Zuid-Holland (CHS) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De CHS geeft grofschalig weer wat de 'archeologische trefkans/ verwachting' is. Op basis van de gehanteerde/ gebruikte gegevens ligt het plangebied in een zee-afzetting van een droogmakerij met bewoning vanaf de Middeleeuwen. Het plangebied heeft op grond hiervan een lage kans op archeologische sporen (zie figuur 11).



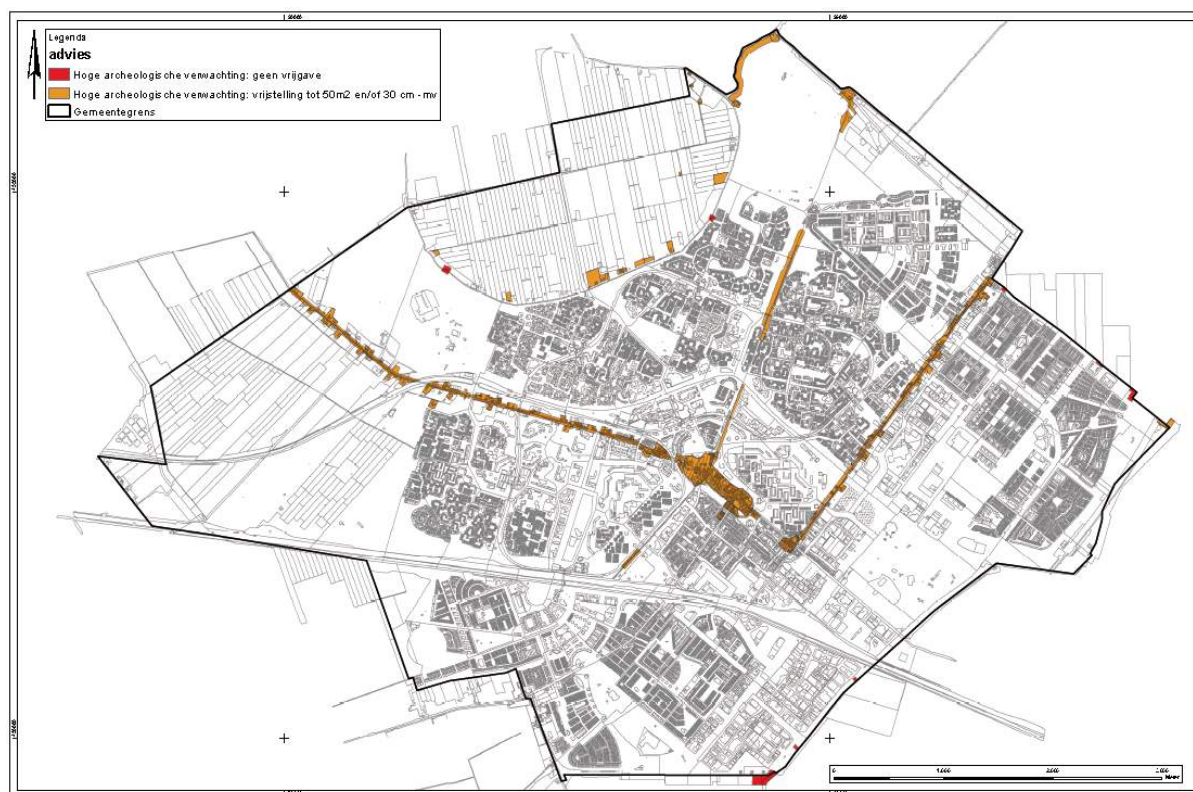
Figuur 11: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland.

## 6.2.2 Archeologiebeleid gemeente Zoetermeer

De gemeente Zoetermeer heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd naar de veertien archeologische monumenten in deze gemeente (rapport van november 2015). Daarnaast is onderzoek gedaan naar de archeologische verwachting voor Late Steentijd in hele gemeente. Van ieder monument is onderzocht welke bekende archeologische resten aanwezig zijn en welke nog onbekende resten gevonden zouden kunnen worden (de archeologische verwachting). Hierbij is voor de oudste perioden gekeken naar de aantrekkelijkheid van het landschap voor bewoning en de verspreiding van reeds bekende archeologische vondsten. Voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is gebruik gemaakt van historische kaarten voor het lokaliseren van bewoningsassen, boerenerven, molens en het kasteel.

De uitkomst van het onderzoek is dat in Zoetermeer geen relevante resten meer zijn te verwachten uit de perioden voor de Late Middeleeuwen. Uit de periode van de middeleeuwse ontginningen vanaf het jaar 1000 kunnen wel nog talloze archeologische resten aanwezig zijn, evenals uit de jongere perioden. De resten van na het jaar 1700 worden in veel gevallen van minder groot belang geacht omdat over deze periode veel archiefbronnen beschikbaar zijn.

Van ieder van de archeologische monumenten is aangegeven welke delen een hoge archeologische verwachting hebben en dus behoudenswaardig zijn en welke delen geen archeologische verwachting hebben en dus vrijgegeven kunnen worden. Daarnaast is gebleken dat verschillende terreinen met een hoge archeologische verwachting net buiten de destijds aangewezen archeologische monumenten zijn komen te vallen. Aangeraden is om deze terreinen met belangrijke archeologische informatie alsnog aan de monumenten toe te voegen. Voor de Late Steentijd geldt voor heel Zoetermeer een lage archeologische verwachting. Op basis van de archeologische verwachting is voor ieder monument een advies opgesteld over de te nemen vervolgstappen in het kader van de archeologische monumentenzorg. Op de bijbehorende Beleidskaart (figuur 12) heeft de bebouwing in het plangebied een lage verwachtingswaarde. In verband hiermede is onderzoek naar archeologie achterwege gelaten.



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidskaart.

## Conclusie

Er bestaan vanuit oogpunt van archeologie geen bezwaren tegen deze planontwikkeling. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het

verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

### **6.2.3 Cultuurhistorie en monumenten**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het gebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast.

### **Conclusie**

De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

## **6.3 Flora en fauna**

### **Wettelijk kader**

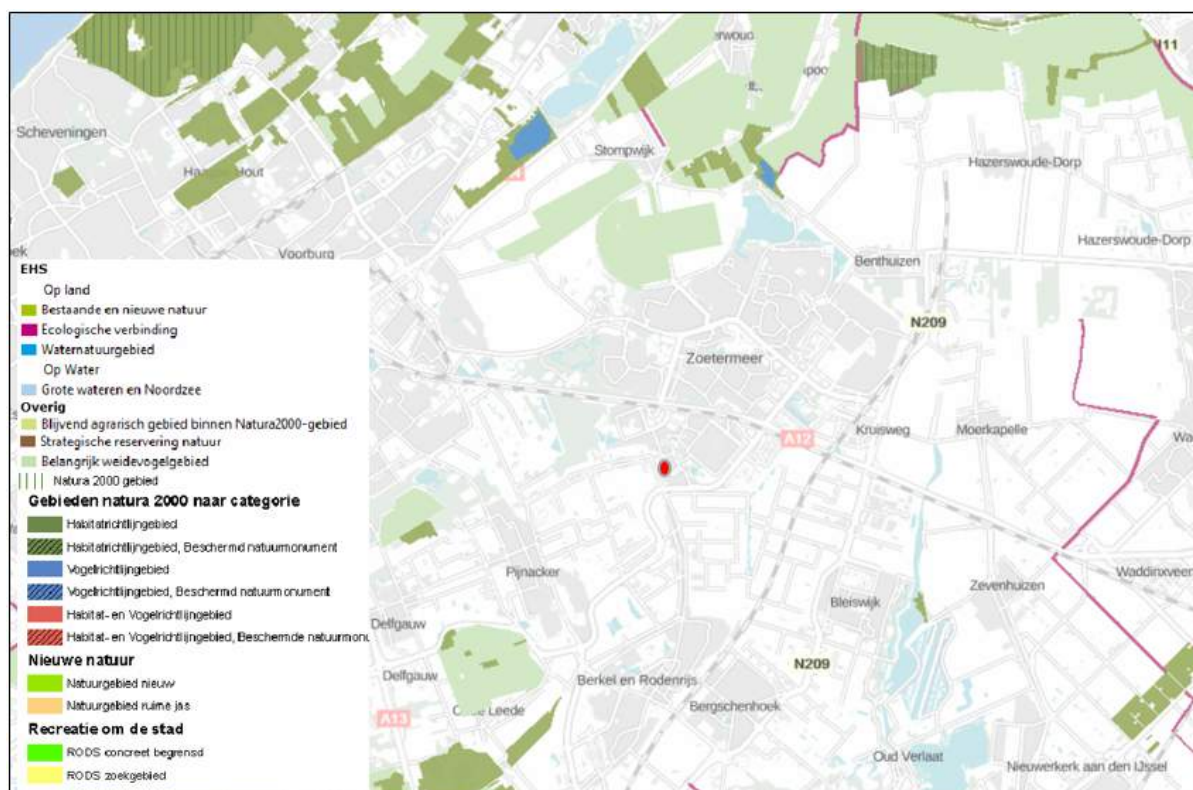
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het geeft invulling aan de decentralisatieafspraken die het Rijk met de provincies heeft gemaakt in het Bestuursakkoord natuur en in het Natuurpact. Het brengt ook vereenvoudiging ten opzichte van het bestaande stelsel, onder meer door een betere aansluiting op het Europese recht en op het omgevingsrecht.

### **Onderzoek/ beoordeling**

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan deze woningbouwontwikkeling.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'De Wilck', bevindt zich op een afstand van circa 9,5 km ten noorden van het plangebied. Sprake is alleen van een herontwikkeling om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, zodat dit Natura2000-gebied niet wordt beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht.

Het plangebied ligt circa 9 kilometer ten westen van de ecologische verbindingszone tussen het Bentwoud en de Krimpenervaard (figuur 13). De functiewijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 13: Ecologische hoofdstructuur in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

### 6.3.1 Ecologisch onderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Eco-effectscan uitgevoerd door Aqua-Terra Nova B.V. te Naaldwijk (rapport van 12 juli 2017, projectnummer 216155, Bijlage 8). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

#### Conclusies

##### Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. Vanwege de onderlinge afstand en kenmerken van tussenliggend gebied worden geen significante effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebieden verwacht. Een nadere toetsing aan de Nederlandse natuurwetgeving of het NNN is niet nodig.

De populieren langs de watergang behoren niet tot een belangrijke ecologische doorgaande structuur van de gemeente Zoetermeer. Op de Groenkaart staat het groen langs de Sierraadlaan aangegeven als wijkgroen. Wel staat de bomenrij langs de Sierraadlaan aangegeven op het bomenstructuurplan.

Vanwege de kenmerken van tussenliggende gebied en de aard van de werkzaamheden, worden effecten op het NNN gebied door de ruimtelijke ingreep niet verwacht. Nader onderzoek naar effecten van de geplande werkzaamheden op natuurgebieden als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland is niet nodig. De bomenlaan waar de populieren langs de watergang deel van uitmaken staat niet in 'De Groene Kaart' als belangrijke verbindingzone en behoort tevens niet tot één van de 'te versterken ecologische structuren'. Het groen (de bomenrij) langs de Sierraadlaan staat wel op de kaart als bijzonder element en de gemeente Zoetermeer heeft het beleid om bestaande groenstructuren en bomenlanen zoveel mogelijk te behouden (bomenstructuurplan). De Sierraadlaan staat op de kaart als wijkgroen. De populieren behoren op basis van de Groenkaart Zoetermeer niet tot een beschermde ecologische verbindingroute. Wel wordt geadviseerd de geplande werkzaamheden af te stemmen met de gemeente Zoetermeer vanwege het beleid van de gemeente om groene lijnvormige structuren te behouden.

##### Beschermde soorten

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Wet natuurbescherming. Hieruit valt af te leiden dat nader onderzoek naar het voorkomen van (strikt) beschermde soorten van tabel 2 en 3 voor het plangebied aan de Berkelseweg 13 – 15 te Zoetermeer niet van toepassing is.

#### *Maatregelen bij uitvoering werkzaamheden*

Onderstaand zijn maatregelen genoemd ten einde zorgvuldig om te gaan met flora en fauna die op basis van de waarnemingen tijdens de Eco-effectscan worden aanbevolen.

#### Aanbevelingen

In alle plangebieden komen langs waterkanten, in struweel en in bomen algemene broedvogels voor. Alle in Nederland broedende vogels zijn strikt beschermd en mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli. Werkzaamheden aan het groen worden in deze periode afgeraden. Indien werkzaamheden in de periode maart t/m juli moeten worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd. Indien vogelnesten worden aangetroffen, dienen de werkzaamheden nabij het nest te worden uitgesteld totdat de jongen zijn uitgevlogen of dient een verstoringvrije zone rond het nest te worden opgesteld.

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 1-soorten geldt een vrijstelling. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om een vluchtweg voor dieren te allen tijde te behouden bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

#### Algemene Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd op basis van de Eco-effectscan nader onderzoek naar soortgroepen niet noodzakelijk is. Tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren van tabel 1. De zorgplicht is te allen tijde van kracht. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen worden overgenomen bij uitwerking van de bouwplannen.

## **6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **6.4.1 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.



## Hoofdstuk 7 Juridische opzet

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

### 7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkings- wijzigingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

#### 7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

##### Artikel 3 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen en

waterpartijen en waterlopen die van lokaal belang zijn. Naast de parken zijn ook de belangrijkste groene zones langs de (hoofd)wegen bestemd als 'Groen'. Op deze gronden zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, schuilhutten voor dieren en folies toegestaan.

#### Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

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

#### Artikel 5 Water

De bestemming 'Water' geldt voor de gronden die zijn aangewezen voor waterberging en waterhuishouding. Binnen deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, van geringe omvang worden gerealiseerd.

#### Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' geldt voor de twee bestaande woningen in het plangebied aan de Berkelseweg 13a en 13b. Binnen de bestemming 'Wonen' is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Dit bouwvlak omvat het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen (hoofdmassa). Voor de hoofdmassa van de woningen is in de regels een maximale bouwhoogte van 10 m aangegeven. In de erfbouwingsregeling is voor het achtererf bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een bepaald totaal oppervlakte is toegestaan, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, zonder de beperking dat het binnen de breedte van de gevel moet zijn. Voor het zij-erf is bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts mogen worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn. Voor de woning aan de Berkelseweg 13b is hierop een uitzondering gemaakt. In de voortuin is hier een garage/berging toegestaan, die met een bouwaanduiding is opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn tevens aan huis verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Wat wordt verstaan onder 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' wordt omschreven in de begrippen. Groepspraktijken, detailhandel en horeca vallen buiten de regeling van aan huis verbonden beroep of bedrijf. Beroep of bedrijf aan huis is in de lijn van de jurisprudentie toegestaan, zolang de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en aan het woonkarakter geen afbreuk wordt gedaan. Om deze reden zijn in de regels voorwaarden gesteld, waaraan het gebruik van een deel van een woning ten behoeve van een beroep aan huis moet voldoen.

#### Artikel 7 Wonen - Lint

Voor de bestemming 'Wonen - Lint' gelden de volgende uitgangspunten:

- bij deze bestemming gaat het om woningen die in het lint staan van de Berkelseweg;
- bij deze woningen wordt er naar gestreefd de doorzichten te behouden, door minimaal een vrije afstand tussen hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens van 3 m aan te houden. Voorts is een verspringing in voorgevelrooilijn opgenomen;
- de ruimtelijke structuur van het lint moet worden behouden door een lagere goothoogte toe te staan. Voor enkele woningen is een hogere goothoogte mogelijk.

Voor het overige zijn de regels nagenoeg identiek aan de bestemming Wonen. In de bouwregels is het mogelijk gemaakt om geluidswerende voorzieningen te realiseren met een maximum hoogte van 3 meter in verband met het nabijgelegen Gasdrukregelstation.

#### Artikel 8 Woongebied

De ontwikkellocatie voor woningbouw in het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied'. Op de gronden met deze bestemmingen zijn interne wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, water etc. mogelijk. De bouwregels van de bestemming 'Woongebied' zijn zo opgezet dat de exacte locatie van de woning niet is vastgelegd, met dien verstande dat alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan. Woningen mogen zowel vrijstaand, twee-aaneen en aangebouwd worden gebouwd.

Per bestemmingsvlak is binnen de bestemming 'Woongebied' het maximum aantal woningen vastgelegd en is een maximum bouwhoogte opgenomen.

### *Bouw- en gebruiksregels*

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn verder bouwregels opgenomen met betrekking tot hoofdgebouwen, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gebruiksregels voor aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn in overeenstemming met de regels binnen de bestemming 'Wonen'.

In de bouwregels is het mogelijk gemaakt om geluidswerende voorzieningen te realiseren met een maximum hoogte van 3 meter.

### **7.3.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 10 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' zijn bepalingen opgenomen over realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone. Geluidsgevoelige objecten zijn alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere grenswaarden, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

#### Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In het artikel 'Algemene aanduidingsregels' is de aanduiding 'Veiligheidszone – Bedrijven' opgenomen teneinde te voorkomen dat kwetsbare groepen zich vestigen binnen deze zone.

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

#### Artikel 14 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.

### **7.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 15 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 16 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

### 7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

#### 1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

#### 2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

#### 3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

#### 4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

## **Hoofdstuk 8      Economische uitvoerbaarheid**

### **8.1      Financiële haalbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.



## **Hoofdstuk 9      Maatschappelijke betrokkenheid**

### **9.1      Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties.

Het Hoogheemraadschap van Schieland heeft aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie Zuid-Holland, de Gasunie en de Veiligheidsregio Haaglanden en hebben opmerkingen gemaakt welke zijn verwoord in Bijlage 9 Nota vooroverleg-, samenspraakreacties en ambtelijke aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan.

### **9.2      Communicatie**

Hier volgt een bespreking van de momenten dat omwonenden ingelicht en betrokken zijn bij de planvorming en hoe de argumentatie zijn weerslag in het bestemmingsplan heeft gevonden.

#### **Informatiebijeenkomst 12 december 2016**

Op 12 december 2016 is een druk bezochte informatiebijeenkomst gehouden in het wijkcentrum aan de Natahliegang 79 in Zoetermeer. Tijdens deze eerste informatieavond werd de woningbouwontwikkeling besproken met circa 70 tot 80 omwonenden van het plangebied. Zij werden gevraagd naar hun mening over onder andere het stedenbouwkundig plan, de architectuur en werden geïnformeerd over de planning. Door middel van rolbanieren en een digitale presentatie hebben de medewerkers van Janssen de Jong Projectontwikkeling B.v. en de stedenbouwkundige van IMOSS de plannen toegelicht en doorgevraagd tijdens het mondeling reageren. Er is gebruik gemaakt van plankaarten en 3D beelden om het voorlopig stedenbouwkundigplan zo helder mogelijk over te brengen.

Op het stedenbouwkundig plan zelf zijn overwegend positieve reacties ontvangen vanuit de buurt. Ook hebben een aantal bewoners aangegeven het een prima plan te vinden. Er zijn wel zorgen geuit door enkele direct omwonenden omtrent de privacy. Dit aspect wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Een veel gemaakte opmerking is dat de bouwstijl dient aan te sluiten op de bebouwing aan de Tijgeroog en Tremoliet. Voor de woningen aan de Berkelseweg is te zien dat zowel een traditionele als landelijke stijl geliefd is.

#### **Informatiebijeenkomst 22 juni 2017**

Het doel van de tweede bijeenkomst was om het gesprek aan te gaan met omwonenden om hen te informeren en het plan met de hulp van hun reacties te optimaliseren. Het secundaire doel van de laatste informatieavond was het inzichtelijk maken van de reeds verwerkte suggesties. De bijeenkomst is door circa 45 - 50 mensen bezocht.

Naar aanleiding hiervan zal diverse planoptimalisaties doorgevoerd, zoals het realiseren van meer parkeervoorzieningen dan de gemeentelijke parkeernorm. De (nieuwe) suggesties over verkeer/ontsluiting, parkeren en groen zullen worden meegenomen bij uitwerking van het verkavelingsplan.

#### **Samenspraak voorontwerpbestemmingsplan**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorts is op 12 december 2017 een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn 2 mondelinge en 2 schriftelijke samenspraakreacties ingediend. Deze zijn verwoord in Bijlage 9 Nota vooroverleg-, samenspraakreacties en ambtelijke aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan.

### **9.3      Zienswijzen**

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen vanaf 25 mei 2018 gedurende zes weken. In deze periode zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.



## **Regels**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan**

Het bestemmingsplan Berkelseweg 13-15, CRM-locatie met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00067-0003 van de gemeente Zoetermeer.

#### **1.2      bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### **1.3      aanbouw**

Een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.4      aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.5      aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.6      aaneengebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee-aaneen gebouwde woningen.

#### **1.7      aan huis verbonden beroep of bedrijf**

Een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het houden van een webshop of een bed en breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel, horeca en ambachtelijke bedrijvigheid.

#### **1.8      achtererfgebied**

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruizen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

#### **1.9      antennedrager**

Een antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

#### **1.10      antenne-installatie**

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### **1.11      bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **1.12      bebouwingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.13 bebouwingspercentage**

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

### **1.14 begane grond**

Eerste bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als het aangrenzende maaiveld, ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.

### **1.15 beperkt kwetsbaar object**

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

### **1.16 bestaande situatie**

- a. Bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan en gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mag worden gerealiseerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, en bouwwerken die op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

### **1.17 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.20 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.21 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.22 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of souterrain.

### **1.23 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.24 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.25 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

#### **1.26 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij directe of indirecte steun vindt in of op de grond.

#### **1.27 bijgebouw**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.28 dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

#### **1.29 eerste verdieping**

Functioneel met een hoofdgebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd en door de ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken zoals een aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping.

#### **1.30 erf**

Een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

#### **1.31 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **1.32 geluidsgevoelig object**

Geluidsgevoelig gebouw, geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

#### **1.33 gestapelde woning**

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere gebouwde ruimte is gelegen.

#### **1.34 hoofdgebouw**

Gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

#### **1.35 huishouden**

Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

#### **1.36 kap**

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

#### **1.37 kunstwerken**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

#### **1.38 kwetsbaar object**

Een object waarvoor, ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde voor het risico en/of een risico-afstand tot een risicovolle inrichting in acht moet worden genomen.

#### **1.39 nutsvoorziening**

Voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen voorzieningen van algemeen nut.

#### **1.40 operators/ providers**

Aanbieders van een mobiel netwerk.

#### **1.41 parkeergelegenheid**

Ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en andere (motor)voertuigen.

#### **1.42 peil**

- a. voor een hoofdgebouw en daarbij behorende aan- of uitbouwen op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad: de hoogte van de weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bijbehorend bouwwerk: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- d. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse

#### **1.43 plangrens**

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

#### **1.44 praktijk- of bedrijfsvloeroppervlakte**

De totale vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

#### **1.45 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### **1.46 risicovolle inrichting**

Een inrichting bij welke, ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico en/of een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten.

#### **1.47 roaming**

Het gebruik maken van (delen van het) mobiele netwerk van andere operators/providers.

#### **1.48 site sharing**

Het gezamenlijk door 2 of meer operators/providers gebruik maken van een antenne-installatie.

#### **1.49 uitbouw**

Een gebouw(deel) dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.50 seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.51 twee-aaneen gebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen.

**1.52 verdieping**

Een bouwlaag van een gebouw, met uitzondering van de begane grond, een souterrain of een (parkeer)kelder.

**1.53 voorerfgebied**

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**1.54 voorgevelrooilijn**

De evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevel(s) van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn.

**1.55 vrijstaande woning**

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

**1.56 woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.57 wijziging**

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

### **2.2      bebouwingspercentage**

De verhouding tussen het bebouwde deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak en het onbebouwde deel.

### **2.3      de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6      de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      de lengte, breedte en diepte van een gebouw**

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

### **2.8      de oppervlakte van een gebouw**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (inclusief overbouwingen) en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.9      de vloeroppervlakte**

Het totale vloeroppervlak van ruimten gemeten langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimtes omhullen.

### **2.10   ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de wijze van meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van het bouwvlak, c.q. bestemmingsvlak niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. water;
  - c. langzaam verkeersroutes;
  - d. extensieve recreatie;
  - e. in- en uitritten;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. beweiding;
  - g. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
  - h. kunstwerken;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. objecten van beeldende kunst;
  - k. speelvoorzieningen;
  - l. vlaggenmasten en lichtmasten;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst maximaal 15 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 4 m mag bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca en detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, erven en pleinen;
- b. fietsenstallingen;
- c. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- d. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. reclameobjecten;
- k. speelvoorzieningen;
- l. terrassen;
- m. vlaggenmasten en lichtmasten;
- n. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- o. water;
- p. windbeperkende voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en de regeling van het verkeer geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, objecten van beeldende kunst, vlaggenmasten en lichtmasten en windbeperkende voorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

## **Artikel 5      Water**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
  - b. waterhuishouding;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. extensiever recreatie;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. kunstwerken;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. objecten van beeldende kunst;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2      Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen ter verbinding van de aangrenzende gronden met een maximale bouwhoogte van 3 m.
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

### **5.3      Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

## **Artikel 6      Wonen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:

- 1. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstwerken;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. objecten van beeldende kunst;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. vlaggenmasten en lichtmasten;
- j. water;
- k. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Algemeen*

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### *6.2.2    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 6.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande hoofdgebouwen in de volgende vorm worden gebouwd:
  - 1. 'vrijstaand': vrijstaande woningen en
  - 2. 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

#### *6.2.3    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' tevens een garage/berging is toegestaan;
- b. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60% van de oppervlakte van het erf tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20% van de oppervlakte van het erf bedragen;
- d. van erfbebouwing mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw of erfbebouwing die is gelegen binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien geen bouwhoogte is aangegeven geldt een maximum bouwhoogte van 12 m;

- f. de goothoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw of erfbouw, die is gelegen binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven geldt geen maximale goothoogte.

#### **6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
  - 1. maximaal 1 m;
  - 2. maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.3.1 *Strijdig gebruik***

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

#### **6.3.2 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf***

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf gebruik wordt gemaakt van erfbouw, dan dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer bedragen dan de helft van het vloeroppervlak van de woning en erfbouw tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernota;
- e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- f. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- g. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

#### **6.3.3 *Geluid***

- a. Voorafgaand aan het in gebruik nemen van een of meerdere woningen als burgerwoning moeten afdoende geluidswerende maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden overeenkomstig de resultaten van het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai van de toelichting.

## **Artikel 7      Wonen - Lint**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Lint' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:
  1. het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het maximum aantal;
  2. indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven deze bouwvlakken worden aangemerkt als één bouwvlak;
  3. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
  - c. kunstwerken;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. objecten van beeldende kunst;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. speelvoorzieningen;
  - h. tuinen en erven;
  - i. vlaggenmasten en lichtmasten;
  - j. water;
  - k. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Algemeen*

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### *7.2.2    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 7.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaand;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwd;
- c. de afstand van hoofdgebouwen van vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m met uitzondering van tussengevels van twee-aaneengebouwde woningen;
- d. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de naar de weg gekeerde gevel van twee-aaneen en vrijstaande hoofdgebouwen worden in of tot maximaal 6 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd;
- f. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, met dien verstande dat voor maximaal vier woningen een goothoogte is toegestaan van 7 m.

#### *7.2.3    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' tevens een garage/berging is toegestaan;
- b. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60% van de oppervlakte van het erf tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>

bedragen;

- c. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20% van de oppervlakte van het erf bedragen;
- d. van erfbebouwing mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw of erfbebouwing die is gelegen binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien geen bouwhoogte is aangegeven geldt een maximum bouwhoogte van 10 m;
- f. de goothoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw of erfbebouwing, die is gelegen binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven geldt een maximum goothoogte van 4,5 m.

#### **7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
  - 1. maximaal 1 m;
  - 2. maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een geluidswerend scherm bedraagt maximaal 3 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **7.3.1 Afwijken van situering hoofdgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub e om hoofdgebouwen meer dan 3 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te bouwen, met dien verstande dat:

- a. de afwijking niet meer mag bedragen dan 5 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan het straatbeeld.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

#### 7.4.2 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf gebruik wordt gemaakt van erfbouw, dan dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer bedragen dan de helft van het vloeroppervlak van de woning en erfbouw tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernota;
- e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- f. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- g. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

#### 7.4.3 *Geluid*

- a. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van een of meerdere woningen moet zijn aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van de woning(en) de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder, of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.
- b. Voorafgaand aan het in gebruik nemen van een of meerdere woningen moeten afdoende geluidswerende maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden overeenkomstig de resultaten van het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaai van de toelichting.

## **Artikel 8      Woongebied**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *8.1.1      Doeleinden*

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de vorm van:
  1. aaneengebouwde woningen;
  2. twee-aaneen gebouwde woningen;
  3. vrijstaande woningen,

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
  - c. kunstwerken
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. objecten van beeldende kunst;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. tuinen en erven;
  - h. vlaggenmasten en lichtmasten;
  - i. water;
  - j. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1      Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 8.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2 m;
- d. de afstand van een twee-aaneen gebouwde woning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- f. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m.

#### *8.2.2      Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60% van de oppervlakte van het erf tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20% van de oppervlakte van het erf bedragen;
- d. van erfbebouwing mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw of erfbebouwing mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien geen bouwhoogte is aangegeven geldt een maximum bouwhoogte van 12 m;
- f. de goothoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw of erfbebouwing mag niet meer bedragen

dan met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven geldt geen maximale goothoogte.

### **8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
  1. maximaal 1 m;
  2. maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een geluidswerend scherm bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

## **8.3 *Afwijken van de bouwregels***

### **8.3.1 *Afwijkingen***

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in 8.2.1 sub b voor het toestaan van hoofdgebouwen aan één zijde op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot 1 m.

### **8.3.2 *Voorwaarden***

De in artikel 8.3.1 genoemde afwijkingen zijn mogelijk, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **8.4 *Specifieke gebruiksregels***

### **8.4.1 *Strijdig gebruik***

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

### **8.4.2 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf***

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf gebruik wordt gemaakt van erfbouw, dan dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer bedragen dan de helft van het vloeroppervlak van de woning en erfbouw tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernota;

- e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- f. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- g. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

#### 8.4.3 *Geluid*

- a. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van een of meerdere woningen moet zijn aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van de woning(en) de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder, of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.
- b. Voorafgaand aan het in gebruik nemen van een of meerdere woningen moeten afdoende geluidswerende maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden overeenkomstig de resultaten van het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaai van de toelichting.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10    Algemene bouwregels**

### **10.1    Bestaande bouwwerken**

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **10.2    Ondergronds bouwen**

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. Binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
- b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 2,5 m onder peil;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

## **Artikel 11    Algemene gebruiksregels**

### **11.1    Nieuwe geluidsgevoelige objecten**

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidszone, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

## **Artikel 12    Algemene aanduidingsregels**

### **12.1    Veiligheidszone - Bedrijven**

#### *12.1.1    Bouwregels*

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven' het volgende:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Afwijken bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2 m overschrijden;
- c. het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
  1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
- d. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- e. het plaatsen van sirenemasten, met een bouwhoogte van maximaal 40 m.

### **13.2 Voorzieningen voor telecommunicatie**

#### *13.2.1 Plaatsen van antenne-installaties*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de antenne - of indien de antenne geplaatst is op een antennedragers, gemeten vanaf de voet van de antennedragers - maximaal 40 m mag bedragen en mits:

- a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
  1. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
  2. de antenne-installatie op een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
  3. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

#### *13.2.2 Site sharing of roaming*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in 13.2.1 slechts verlenen indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en/of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving.

### **13.3 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.1 en 13.2 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 Parkeren**

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

### **14.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

### **14.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 14.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

### **14.4 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 15    Overgangsrecht**

#### **15.1    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 15.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 15.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **15.2    Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 15.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 15.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 16    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Berkelseweg 13-15, CRM-locatie van de gemeente Zoetermeer.



**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

