

**Entree Midden**

**-Toelichting-**

20 januari 2022

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing en beschrijving plangebied	5
1.3 Vigerende (bestemmings)plannen	9
1.4 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk2 Planologisch kader</b>	<b>11</b>
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	16
2.3 Regionaal beleid	23
2.4 Gemeentelijke beleid	23
<b>Hoofdstuk3 Beschrijving van het plangebied</b>	<b>33</b>
3.1 Ligging en begrenzing	33
3.2 Huidige ruimtelijke opbouw	34
<b>Hoofdstuk4 Beschrijving van het planvoornemen</b>	<b>36</b>
4.1 Planvorming	36
4.2 Planbeschrijving	37
4.3 Programma	39
4.4 Openbare ruimte en groen	42
4.5 Mobiliteit	42
4.6 Klimaatadaptatie en groen	44
<b>Hoofdstuk5 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>46</b>
5.1 Milieueffectrapportage	46
5.2 Archeologie	52
5.3 Bodemkwaliteit	53
5.4 Cultuurhistorie	53
5.5 Duurzaamheid	58
5.6 Geluid	58
5.7 Luchtkwaliteit	65
5.8 Kabels en leidingen	66
5.9 Natuur	67
5.10 Externe veiligheid	70
5.11 Niet Gesprongen Explosieven	73
5.12 Verkeer	74
5.13 Water	75
5.14 Bedrijven en milieuzonering	82
5.15 Trillingshinder	84
5.16 Schaduwwerking	85
5.17 Windhinder	87

5.18	Gezondheid	88
5.19	Ruimtelijke kwaliteit	88
<b>Hoofdstuk6 Juridische aspecten</b>		<b>90</b>
6.1	Inleiding	90
6.2	Planmethodiek	90
6.3	Toelichting op de regels	90
6.4	Verbeelding	91
6.5	Planvorm	92
6.6	Verhouding bestemmingsplan - beeldkwaliteitsplan	96
<b>Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid</b>		<b>97</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	97
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	97

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Tussen 2010 en 2030 zijn er ongeveer 240.000 nieuwe woningen nodig in de provincie Zuid-Holland. Hiervan moeten er nog ca. 150.000 gerealiseerd worden. Aanvullend zijn er tussen 2030 en 2040 nog eens 60.000 woningen nodig. Een opgave die niet op zichzelf staat. Allereerst biedt het een kans om de provincie te versterken. Naast de vele kwaliteiten kenmerkt Zuid-Holland zich namelijk ook door een stedelijk gebied met gebrek aan samenhang, waardoor welvaart wordt misgelopen. De woningbouwopgave is een kans om in te spelen op maatschappelijke transitie zoals die op het gebied van energie, klimaat en economie.

De ambitie van Zoetermeer past in de grote woningbouwopgaven van de provincie Zuid-Holland. In het coalitieakkoord 2018 – 2022 'Groene, veilige stad met ambitie' ambieert de gemeente Zoetermeer om de komende jaren minimaal 10.000 nieuwe woningen bij te bouwen met een zoekopgave voor in totaal 16.000 woningen, in een brede variëteit voor verschillende groepen inwoners. Het behouden en versterken van bestaande voorzieningen is daarbij een belangrijke voorwaarde. Dit biedt grote uitdagingen, van het bieden van passende woningen in een veilige, groene omgeving aan iedereen die in Zoetermeer wil (blijven) wonen tot en met de energietransitie, waarvoor stappen gezet moeten worden om in 2040 energieneutraal te kunnen zijn. Het gemeentelijk beleid "Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven" geeft vorm aan de groei en toekomst van Zoetermeer, voor zowel de fysieke als de sociale stadsontwikkeling. Dit beleid ziet toe op een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving, het groen in en om de stad, de recreatieve voorzieningen, biodiversiteit, gezondheid en welbevinden, verduurzaming van en onderhoud aan bestaande wijken, energietransitie, sociale cohesie, bereikbaarheid en voorzieningen zoals winkels en scholen. Het gaat daarbij niet alleen om de bouw van nieuwe woningen, maar ook om de kwaliteit van bestaande wijken die verouderen en vergrijzen en daarom een kwaliteitsimpuls nodig hebben.

Op 18 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer het "Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree" vastgesteld. Het Masterplan beschrijft de ruimtelijk programmatische vertaling van de woningbouwambities van de gemeente voor dit gebied. Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is het Masterplan uitgangspunt. Om tot ontwikkeling van Entree te komen, moeten de plannen eerst nog verder worden uitgewerkt. Het masterplan geeft een belangrijke indicatie van de ontwikkelingen, maar heeft geen juridische status in de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening.

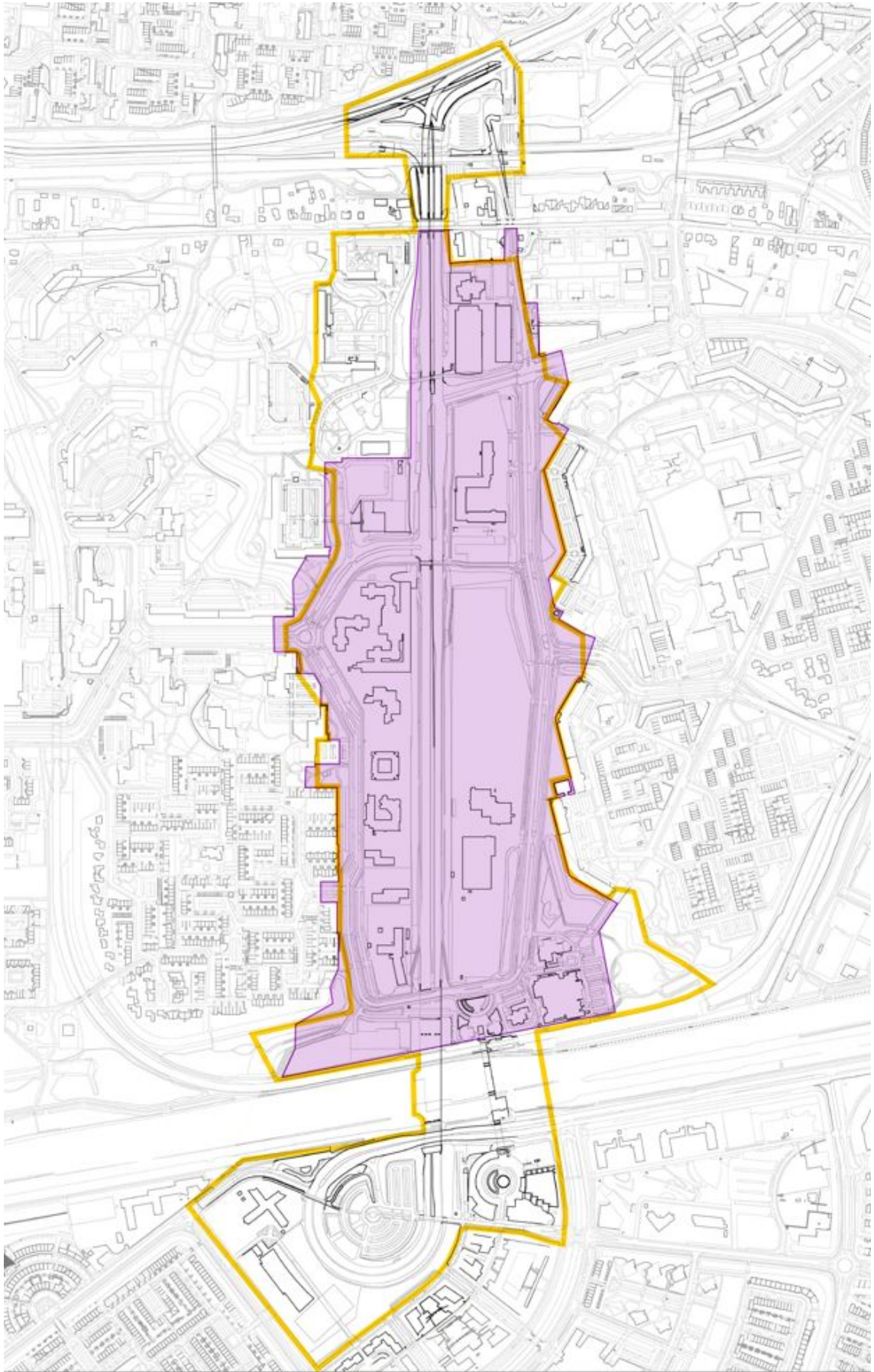
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de beoogde gebiedsontwikkeling naar een levendige stadswijk, voor het middengebied van Entree, juridisch-planologisch mogelijk.

## 1.2 Begrenzing en beschrijving plangebied

### Begrenzing plangebied

Het plangebied is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Entree. Het bestemmingsplan ziet niet toe op het hele plangebied uit het Masterplan. Het plangebied in het Masterplan omvat twee infrastructurele knooppunten: aan het kruispunt Afrikaweg - Amerikaweg – Europaweg en aan de zuidzijde het stationsgebied, de lus Zuidweg en Plein van de Verenigde Naties en aan de noordwestelijke zijde het Abdissenbos.

Het bestemmingsplan is van toepassing op het middengebied. Het MER kijkt naar het totale Masterplan gebied. In de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan weergegeven en hoe dit zich verhoudt tot het plangebied van het Masterplan.



Figuur 1.1: Plangrenzen van het Masterplan Entree en onderzoeksgebied van het MER (geel)

*en het bestemmingsplangebied oftewel het middengebied (paars).*

### **Beschrijving plangebied**

Het plangebied voor Entree bevindt zich aan weerszijden van de Afrikaweg. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de wegen Meerzichtlaan en Van Leeuwenhoeklaan. Aan de zuidzijde wordt het plangebied bepaald door de ligging van het spoor langs de A12 en het noordelijk deel van het Stationsgebied.

Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Boerhaavelaan en aan de westzijde door Bredewater.



*Figuur 1.2: Luchtfoto van plangebied en directe omgeving*

De luchtfoto hiervoor laat de situatie van het plangebied zien. De Entree is nu een monofunctioneel gebied tussen station en stadshart, tussen de wijken Driemanspolder en Meerzicht. De huidige kantoorpanden en braakliggende terreinen vormen een onaantrekkelijk niemandsland dat een barrière vormt tussen de omringende wijken en een goede verbinding tussen Stadscentrum en station in de weg staat. Door het gebied loopt de Afrikaweg die kan worden getypeerd als een groene en brede weg met weinig oriëntatie op de omgeving.



### 1.3 Vigerende (bestemmings)plannen

De gebiedsontwikkeling van Entree is voorzien op gronden gelegen binnen het bestemmingsplan 'Afrikaweg en Omgeving', 'Ontwikkeling Boerhaavelaan', 'Meerzicht – Westerpark' en 'Driemanspolder - Van Leeuwenhoeklaan', vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Zoetermeer op respectievelijk 16-08-2013, 05-10-2015, 28-06-2013 en 01-03-2013.



*Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplannen 'Afrikaweg en Omgeving', 'Ontwikkeling Boerhaavelaan', 'Meerzicht – Westerpark' en 'Driemanspolder - Van Leeuwenhoeklaan'*

Naast bovengenoemde bestemmingsplannen valt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan deels binnen het plangebied van het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten', vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 15 mei 2018. Het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' komt als het ware als een extra laag over bestaande bestemmingsplannen zonder of met een afwijkende parkeerregeling en/of regels omtrent geluidsgevoelige objecten in de gemeente Zoetermeer heen te liggen. Dit betreffende de volledige plangebieden van de huidige bestemmingsplannen. Deze parkeerregeling is ook van toepassing op voorliggend bestemmingsplan. De regels van het paraplubestemmingsplan zijn daarom opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingplan.

Daarnaast valt het plangebied van dit bestemmingsplan binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Paraplu Herziening Dagstandplaatsen Zoetermeer', vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 10 december 2020 en het bestemmingsplan 'Parapluherziening schoolpleinen' vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 3 oktober 2016. De regels en begrippen in voorliggend bestemmingsplan zijn met deze Paraplubestemmingsplannen voor zover dat noodzakelijk is in overeenstemming gebracht.

Binnen de huidige bestemmingsplannen is deels rekening gehouden met de transformatie van het gebied. De nu beoogde gebiedsontwikkeling van Entree past niet binnen de vigerende regelingen. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

#### **1.4 Leeswijzer**

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven. Hier wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het huidige Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid waaraan het plan is getoetst. De uitkomsten van de onderzoeken dit voor dit plan zijn uitgevoerd worden in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

## Hoofdstuk 2 Planologisch kader

Het juridisch-planologisch kader voor de natuurontwikkeling in de gemeente Zoetermeer wordt gevormd door nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Hierin bepaalt het Rijk het grote raamwerk, de provincie een globale invulling van dit raamwerk en de gemeente kan hierbinnen zelf bepalen hoe dit wordt ingevuld. Dit beleidskader stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor de inpassing van het voornemen. De voorgenomen ontwikkeling stelt natuurontwikkeling in de binnenduinrand centraal. Op het gebied van natuurontwikkeling is een aantal beleidsnota's beschikbaar op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau, waarop in onderstaande paragrafen wordt ingegaan.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

#### *Nationale belangen*

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar

komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Duurzame energie en wonen zijn voor dit project het meest relevant.

De komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie en tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Om de woningbouw een impuls te geven zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

Om verschillende urgente opgaven voor gebieden integraal op te pakken zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waar verschillende grote, complexe opgaven spelen. Het gaat onder meer om het havengebied van Rotterdam. Hier wordt gewerkt aan kansen voor CO<sub>2</sub>-arme bedrijvigheid, combinaties van havenactiviteit, duurzame energieopwekking, wonen en natuur.

Het project betreft een grotere gebiedstransformatie, waarbij wordt ingezet op intensivering en functieverbreiding met meer woningen en werkgelegenheid. Dit sluit aan bij het principe uit de NOVI om functies niet rigide uit elkaar te houden. Het project is in lijn met de NOVI. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld op het gebied van de Grote Rivieren, het Kustfundament, Mainportontwikkeling Rotterdam en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van bovenstaande rijksbelangen. Het Rijksbeleid zoals vastgelegd in het Barro geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

### 2.1.3 Nota "Anders omgaan met water" (2002)

In de Nota "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21<sup>ste</sup> eeuw" (2000) onderschrijft het kabinet de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Tevens moet een "watertoets" voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt

### 2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (2012)

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 Bro)**

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevrage en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. 'In beginsel' is een plan met meer dan elf woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m<sup>2</sup>. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup> is er 'in beginsel' geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een brutovloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

Vertrekpunt bij de beoordeling zijn de geldende planologische mogelijkheden.

In onderhavig plan worden de planologische mogelijkheden aangepast ten aanzien van de vigerende situatie, met name de wijziging in het ruimtebeslag en de functies. Het plan heeft daarmee betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wat betreft de beoogde functies wonen, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Wat betreft de functie kantoren is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend plan wordt namelijk het bestaande brutovloeroppervlak overgenomen (133.100 m<sup>2</sup> bvo). Indien de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van 1.200 extra woningen wordt toegepast is zelfs sprake van een onttrekking van 102.400 m<sup>2</sup> bvo.

#### Wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt buiten bestaand stedelijk gebied?

De behoefte aan woningen bij een plan wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de

beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Nавolgend worden deze thema's uiteengezet.

### *Bestaand stedelijk gebied*

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Ten aanzien van de vraag of binnen of buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd kan er voor Entree Midden vanuit worden gegaan dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied Entree Midden was sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve hoofdzakelijk kantoorfuncties en in beperkte mate woonfuncties met de daarbij behorende openbare voorzieningen zoals infrastructuur en groenzones.

### Beschrijving behoefte

De behoefte is beschreven in het rapport 'Laddertoets Entree Zoetermeer' (zie bijlage 1). In het rapport zijn de beoogde functies van Entree getoetst. De belangrijkste conclusies zijn in deze paragraaf samengevat.

### *Woningbehoefte*

In de marktregio is een totale kwantitatieve behoefte aan circa 7.000 woningen de komende tien jaar. In het plan Entree zijn (met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheid voor 1.200 woningen) maximaal 4.500 woningen gepland en voorzien zo bezien in een woningbehoefte in de periode 2021-2031 in het verzorgingsgebied. Ook na 2031 is er nog behoefte aan woningen. Op basis van Primos 2021 is tussen 2031 en 2041 nog een behoefte aan ruim 6.400 woningen.

Het woningbouwplan Entree voorziet in een behoefte. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in Zoetermeer en omliggende regio. Woningbouw op de beoogde locatie – binnen bestaand stedelijk gebied – leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Sterker: het plan zal juist bijdragen aan een gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente Zoetermeer en de regio.

### *Niet woonfuncties*

In het plan Entree worden naast woningen ook commerciële en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Dit om de woon/werkbalans in het Entreegebied – en in relatie tot aangrenzende wijken - te faciliteren en waarborgen. Het Entreegebied biedt ruimte voor (passende) werkgelegenheid die elders in Zoetermeer niet kan worden gehuisvest. Door het toevoegen van de woningen komen er inwoners in het gebied en daarmee een wens om ook andere functies aan het gebied toe te voegen. Het gaat hierbij zowel om economische functies zoals bedrijfsruimte, horeca, detailhandel als ook culturele en maatschappelijke voorzieningen. Het Entreegebied kenmerkt zich grotendeels als een metropolitaans leefmilieu. Daarbinnen zijn gemengde functies denkbaar, onder andere kleinschalige bedrijfsunits in de plinten (circa 200 tot 250 m<sup>2</sup> bvo). Nabij het station wordt gedacht aan een meer gemengd zakelijk district. Hier wordt gedacht aan een combinatie van wonen, werken en voorzieningen in een zakelijke kantoorachtige omgeving.

- **Bedrijfsruimte**

Op basis van de indicatief bepaalde vraag vanuit de doelgroep voor bedrijfsruimte in het Entreegebied wordt een vraag van circa 12.000 m<sup>2</sup> bvo verwacht, welke is vastgelegd in de regels van dit plan. Deze vraag komt vanuit zowel zzp'ers als het micro-MKB. Dit betreft de vraag naar voornamelijk bedrijfsruimtegebruikers.

- **Detailhandel**

Op basis van het behoefteonderzoek blijkt dat in het Entreegebied behoefte is aan 510 tot 730

m<sup>2</sup> bvo in de dagelijkse sector en 360 tot 620 m<sup>2</sup> in de niet-dagelijkse sector. Hiermee bedraagt de totale behoefte maximaal 1.350 m<sup>2</sup> bvo detailhandel, welke is vastgelegd in de regels van dit plan. Vanuit het Detailhandelsbeleid van de gemeente Zoetermeer is gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied een passend boodschappenaanbod op het niveau van een buurtstrip tot buurtwinkelcentrum wenselijk. Daarnaast functioneert het Entreegebied als 'levendige verbindingzone' tussen het station en het centrum. Het betreft een relatief beperkt detailhandelsprogramma dat ondersteunend is aan het grotere woonprogramma met mogelijkheden tot het realiseren van voldoende volume om ook als verbindingzone voldoende te kunnen functioneren. Bovendien zullen ook passanten van het station (met name trein- en tramreizigers) gebruik kunnen maken van het detailhandelaanbod in Entree. Deze detailhandelsontwikkeling is ondergeschikt en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare effecten elders.

- Horeca

Op basis van de indicatieve vraagberekening naar horeca is er behoefte aan 1.010 tot 1.560 m<sup>2</sup> bvo. Rekening houdend met de gemiddelde omvang van een horecazaak van 165 m<sup>2</sup> bvo bedraagt dit maximaal 9 horecazaken. Uit de Horecavisie van de gemeente Zoetermeer blijkt dat de ontwikkeling van horeca in onderscheidende en kleinschalige vestigingen tot 300 m<sup>2</sup> bvo potentieel kansrijk wordt geacht. Uitgaande van horecavestigingen van maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo komen we op een behoefte van 3 tot 5 horecavestigingen.

Deze berekening houdt enkel rekening met het bestedingspotentieel van de bewoners van het gebied. Het Entreegebied zal gaan functioneren als een 'levendige verbindingzone' tussen het station en het centrum. Verwacht wordt hierdoor dat een deel van de bestedingen afkomstig zal zijn van bezoekers en passanten van het gebied. Denk bijvoorbeeld aan bezoekers van de bedrijven en de bezoekers van de sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. Er zijn geen gegevens over deze toekomstige bezoekers bekend en daarom zijn deze bestedingen niet in de berekening opgenomen. Als deze bestedingen wel zouden doorgerekend dan zou de berekende behoefte groter zijn. Daarom wordt uitgegaan van een indicatieve behoefte aan circa 1.600 m<sup>2</sup> bvo horeca (de bovenkant van de bandbreedte), welke is vastgelegd in de regels van dit plan.

- Culturele en maatschappelijke functies

In 2019 is onderzoek gedaan naar de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in het Entreegebied (zie bijlage 2). Om potentiële toekomstige voorzieningen in Entree aan te laten sluiten bij de stad Zoetermeer, is onderzoek gedaan naar het benodigde voorzieningenniveau op het niveau van Zoetermeer. Van belang is dat een logische verbindingen met de omliggende wijken (Meerzicht en Driemanspolder) programmatisch en fysiek gewaarborgd wordt. Een basisaanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld huisarts, apotheek en primaire onderwijsinstelling) in het Entreegebied is gewenst. Er wordt vanuit gegaan dat initiatiefnemers minimaal tussen 20.000 m<sup>2</sup> en 30.000 m<sup>2</sup> aan sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder niet-commerciële sportvoorzieningen (moeten) realiseren. Op basis van de in het onderzoek uit 2019 geprognosticeerde vraag, zal een behoefte aan 20.000 tot 30.000 m<sup>2</sup> realistisch zijn. Deze culturele en maatschappelijke functies hebben doorgaans geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Om voldoende flexibiliteit te bieden en gelet op het groeiende aantal inwoners van Zoetermeer is aansluiting gezocht op het maximum uit het Planuitwerkingkader. Dit betreft een maximum van 36.700 m<sup>2</sup> bvo.

### Conclusie

Het in dit plan vastgelegde programma voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Cultuurhistorie**

De borging van cultuurhistorie in ruimtelijke afwegingsprocessen is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6.). Bij het opstellen van bestemmingsplan is het verplicht om rekening te houden met cultuurhistorische waarden in en boven de grond. Hierbij gaat het zowel om beschermde als niet-beschermde objecten, structuren en gebieden. Dit betekent

dat een analyse wordt gemaakt van de cultuurhistorische waarden in een plangebied. Vervolgens wordt gemotiveerd welke conclusies daaraan worden verbonden voor het plan. Het aspect cultuurhistorie is beschreven in paragraaf 5.2 en 5.4.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie betreft een redactionele omzetting van de bestaande provinciale beleidsdocumenten, zonder inhoudelijke verandering van beleid of regels. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

#### 1. *Naar een klimaatbestendige delta*

De provincie wil de fysieke leefomgeving zo inrichten dat deze klimaatbestendig blijft. De extreme weersomstandigheden moeten niet leiden tot onnodige schade aan gebouwen, infrastructuur, landbouw en economie. De provincie wil blijven beschikken over voldoende zoet water. Daarvoor werkt de provincie met verschillende overheden en andere organisaties samen aan regionale adaptatie strategieën en het nationale Deltaprogramma. Centraal vertrekpunt daarbij is dat meer ruimte wordt geboden aan het water. De provincie werkt aan de bescherming van mensen en economie tegen overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke projecten wordt rekening gehouden met de impact van klimaatverandering.

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

We gaan van een fossiele economie over naar een circulaire economie. Een ontwikkeling met grote gevolgen voor onze dragende economische clusters, met name het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. In de stap naar een circulaire economie in 2050 wordt hergebruik van grondstoffen een nieuw verdien model. De provincie bevordert nieuwe werkgelegenheid en zet in op digitalisering van de economie. Innovatie in het midden- en kleinbedrijf wordt gestimuleerd, onder andere via nauwe samenwerking tussen de diverse economische sectoren en de kennis- en onderwijsinstellingen die onze regio herbergt. Bij goederentransport zet de provincie in op het realiseren van meer toegevoegde waarde voor de regio. Via inzet op een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving worden bedrijven, kenniswerkers en andere talenten getrokken. De technologisering en digitalisering vragen om nieuwe arrangementen voor scholing en inzetbaarheid

#### 3. *Naar een levendige meerkernige metropool*

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en om de woonvoorraad te verduurzamen.

De uitdaging is om de stap te maken naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Om die vitale samenleving te realiseren is meer nodig dan woningbouw alleen. Het economisch potentieel kan beter benut worden door de steden met hun afzonderlijke kwaliteiten te verbinden tot één metropolitaan gebied. Het leef- en vestigingsklimaat daarin kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woonvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de stad is ook gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

#### 4. *Energievernieuwing*



Zuid-Holland gaat haar energieaanpak vernieuwen. De focus ligt bij de steden, de industrie en de glastuinbouw. De provincie wil een slimme en schone economie zijn waar fossiele bronnen zijn vervangen door hernieuwbare bronnen.

De provincie neemt maatregelen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Dat wordt gedaan bijvoorbeeld met het uitbreiden van warmtenetten. In de toekomst is de Warmterotonde de verbinding tussen aanbieders en gebruikers van warmte; prima geschikt om kassen en steden te verwarmen. Om de energietransitie aan te jagen zet de provincie ook stevig in op innovatie. De provincie zoekt naar nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte. De provincie wil ruimte bieden aan deze ontwikkeling.

#### 5. *Best bereikbare provincie*

Zuid-Holland moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra: de best bereikbare provincie van Nederland. Zuid-Holland zet daarom in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers. Daarnaast moet vervoer over water een volwaardig alternatief zijn voor vervoer over de weg.

#### 6. *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. Daarbij wil de provincie de biodiversiteit vergroten, natuurinclusieve landbouw wordt de ruimte gegeven. Dit draagt bij aan een fijnmazig natuurnetwerk. Ook zet de provincie in op diervriendelijke veehouderij.

De beoogde ontwikkeling valt binnen het bestaand stedelijk gebied van Zoetermeer waarbij een aantal onderdelen van de Omgevingsvisie relevant zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling is de opgave 'Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied'. Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

De beleidskeuze hierbij is verstedelijking en wonen. De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Op het gebied van bereikbaarheid zet de provincie in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO<sub>2</sub>-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn bij voorkeur energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

## 2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke plannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen uit de Omgevingsverordening relevant:

1. ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9);
2. stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10);
3. detailhandel (artikel 6.13).

Hierna wordt per onderwerp getoetst aan de betreffende bepalingen van de verordening.

### *Ad. 1. Ruimtelijke kwaliteit*

In de verordening zijn in artikel 6.9 algemene regels voor ruimtelijke ontwikkelingen geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierna is ingegaan op de relevante onderdelen.

Lid 1 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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:

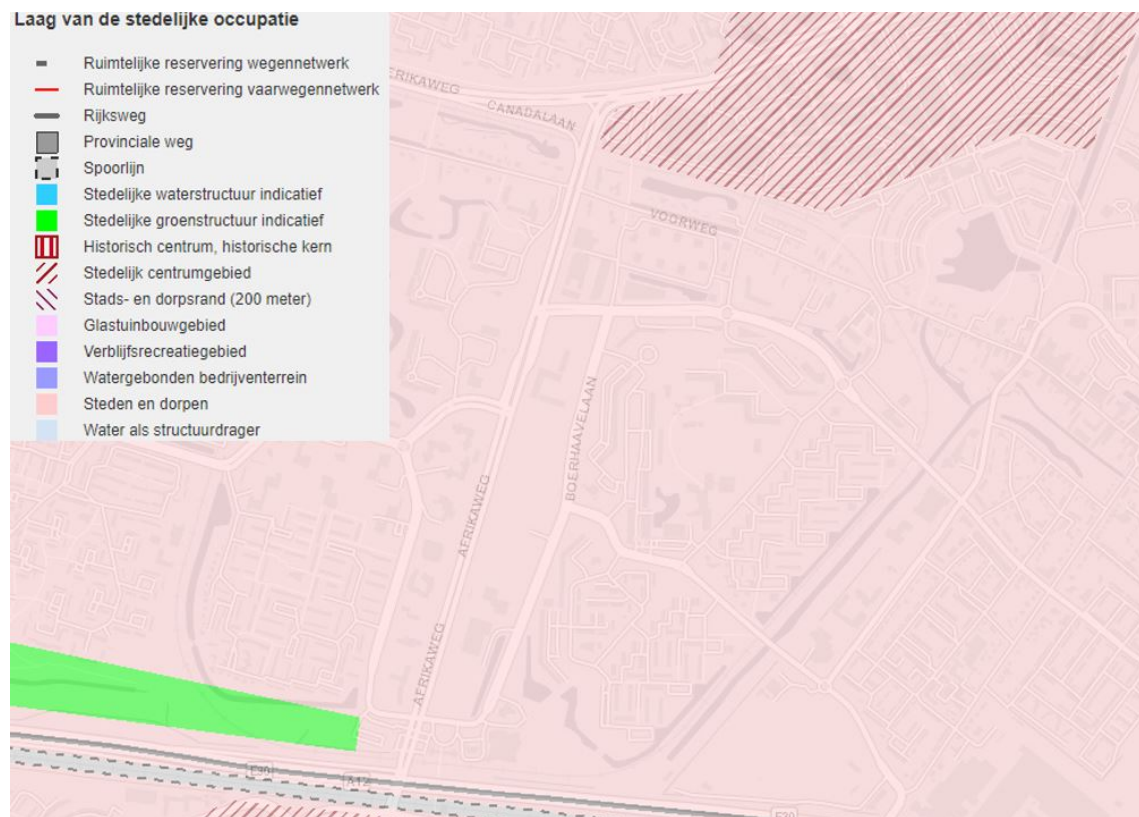
1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, of;
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 4 Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

## Toetsing

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als transformatie, omdat de bestaande gebiedsidentiteit zal veranderen. Het gebied is op de kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie) aangemerkt als Steden en dorpen.



Figuur 2.1 Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)

“Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus. .”

Relevante richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied. Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

De ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling is geborgd in het integrale Masterplan. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Uit de deelstudie ruimtelijke kwaliteit dat in het kader van het MER is uitgevoerd (zie bijlage 19) blijkt dat de ruimtelijke structuur een enorme kwaliteitsimpuls krijgt. Van barrière, leegte en naar binnen gekeerd gebied verandert Entree in een doorwaadbaar en verbindend gebied, een gebied bovendien dat naast doorgangsgebied ook bestemming is met woningen, werkgelegenheid en voorzieningen.

Het onderzoek toont verder aan dat Entree door de voorgestane ontwikkeling een representatief, aantrekkelijk en modern stedelijk gebied wordt dat het voorkomen van Zoetermeer ten goede komt. Zichtbaar vanaf de A12 en met de Afrikaweg als de belangrijkste toegangsweg tot de stad. De transformatie van de Afrikaweg naar stadsstraat betekent dat de weg niet meer alleen een doorgangsfunctie heeft voor auto's maar nu een route (en een bestemming) wordt voor alle modaliteiten. Het beeld verandert hiermee drastisch en de belevingswaarde wordt door de ontwikkeling sterk verhoogd.

De ontwikkeling heeft een positief effect. Versterking van de stedelijke groen en waterstructuur is daar nadrukkelijk onderdeel van. De groen en waterstructuur worden ook geborgd in het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

#### *Ad. 2. Stedelijke ontwikkelingen*

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende eisen voldoen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 ha nodig is, wordt gebruikgemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

De behoefte is beschreven in paragraaf 2.1.4. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Lid b is niet van toepassing omdat het om een binnenstedelijk project gaat.

#### *Ad. 3. Detailhandel*

In de verordening zijn in artikel 6.13 zijn regels voor nieuwe detailhandel geformuleerd. Hierna is ingegaan op de relevante onderdelen.

##### Lid 1

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

## Lid 2

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
- b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.

## Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
  1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
  2. detailhandel in volumineuze goederen;
  3. meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
  4. tuincentra;
  5. bouwmarkten;
- b. kleinschalige detailhandel:
  1. in de vorm van een gemakswinkel;
  2. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
- c. ondergeschikte detailhandel:
  1. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
  2. bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
  3. bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
- e. kringloopwinkels;
- f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

Uitgangspunt van het provinciaal detailhandelsbeleid is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel') of, onder voorwaarden, een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen.

Het Entreegebied zal gaan functioneren als een 'levendige verbindingszone' tussen het station en het centrum. Op basis van de laddertoets is geconcludeerd dat in het Entreegebied behoefte is aan maximaal 730 m<sup>2</sup> bvo in de dagelijkse sector en maximaal 620 m<sup>2</sup> bvo in de niet-dagelijkse sector. Hiermee bedraagt de totale omvang 1.350 m<sup>2</sup> bvo detailhandel in het plangebied. Vanuit het Detailhandelsbeleid van de gemeente Zoetermeer is gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied een passend boodschappenaanbod op het niveau van een buurtstrip tot buurtwinkelcentrum wenselijk. Daarnaast functioneert het Entreegebied als 'levendige verbindingszone' tussen het station en het centrum. Het beoogde programma is

relatief beperkt en ondersteunend is aan het grotere woonprogramma met mogelijkheden tot het realiseren van voldoende volume om ook als verbindingzone voldoende te kunnen functioneren. Bovendien zullen ook passanten van het station (met name trein- en tramreizigers) gebruik kunnen maken van het detailhandelsaanbod in Entree. Deze detailhandelsontwikkeling is ondergeschikt en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare effecten elders.

Detailhandel is in het bestemmingsplan beperkt tot kleinschalige detailhandel (geen grote supermarkt). Dit past binnen artikel 6.13 lid 3 onder b van de verordening. De oppervlakte per vestiging is beperkt tot 400 m<sup>2</sup> bvo. De detailhandel krijgt een functie voor de inwoners en voor bezoekers of passanten.

### 2.2.3 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016 -2021

Het waterbeleid is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten

- het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Omgevingsvisie
- het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021.

Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht;

De provincie herzielt het regionaal waterplan eens in de 6 jaar. De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten (van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte) de baas te blijven.

### 2.2.4 Strategie Werklocaties Metropoolregio Rotterdam Den Haag 2019 - 2030

De strategie stuurt op kwaliteit van de werklocaties, marktevenwicht in vraag en aanbod naar werklocaties en verduurzaming. Daarnaast staan in het plan ook een aantal concrete acties waar de gemeenten de huidige bestuursperiode (tot 2023) mee aan de slag gaan. Voor het eerst zijn detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in één visie op werklocaties opgenomen. Dit is het antwoord op de vraag van de provincie Zuid-Holland om een nieuwe visie bedrijventerreinen op te stellen, en de kantorenvisie te actualiseren. Voor de integraliteit is ook de bestaande visie detailhandel daarbij meegenomen.

### 2.2.5 Convenant klimaatadaptief bouwen

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Dit is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Klimaatadaptief bouwen moet leiden tot:

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

## **2.3 Regionaal beleid**

### 2.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Een belangrijk instrument voor regionale samenwerking is de Regionale Woonvisie. De negen gemeenten in Haaglanden vormen een gezamenlijke woningmarktregio waarbij het beleid op het gebied van wonen onderling is afgestemd in de regionale woonvisie voor de periode 2017-2021.

Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. De regionale woonvisie is richtinggevend voor gemeenten voor hun woonbeleid.

Tot 2025 komen er, zo is de verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 40 tot 55 jaar neemt daarentegen juist met circa 11.000 af. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw gericht dient te zijn. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens.

De regionale woonvisie benoemt de gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw (circa 12.000 nieuwe woningen tot 2025), woningbouwprogrammering, energietransitie (gasloze nieuwbouw), wonen en zorg (uniform registratiesysteem voor aangepaste woningen) en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Opgenomen is dat tot en met 2020 jaarlijks 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad van Haaglanden zullen worden toegevoegd. Hierbij is het van belang om dit nieuwe aanbod beter aan te laten sluiten op de behoeften van de consument door gewenste woningtypen en in gewenste prijscategorieën te realiseren.

## **2.4 Gemeentelijke beleid**

### 2.4.1 Stadsvisie 2030 (2008)

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt negen opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de Stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil benutten om de stad extra perspectief te geven. In het kader van dit bestemmingsplan zijn met name opgave 1 (Jongeren meer perspectief bieden) en opgave 3 (Aard en omvang woningbouw afstemmen op de woningbehoefte) van belang. Zoetermeer wil dat jongeren zich thuis voelen op school, in hun buurt en in de stad en dat zij zich verbonden voelen met Zoetermeer en hierdoor willen blijven wonen. Hierdoor is het noodzakelijk dat hen zicht wordt geboden op mogelijkheden voor een woning, een baan, aantrekkelijke vrije tijdsbestedingen op het gebied van sport, uitgaan en cultuur, en goed onderwijs.

#### 2.4.2 Ontwerp omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (2021)

Op 21 juni 2021 heeft de gemeenteraad de ontwerp omgevingsvisie Zoetermeer 2040 vastgesteld. De ontwerp omgevingsvisie Zoetermeer 2040 is een langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. In de visie staat hoe Zoetermeer zich kan ontwikkelen en hoe er gebouwd kan blijven worden aan verbetering en ontwikkelkansen voor alle inwoners. In de visie staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen, gericht op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en de vernieuwing van de economie. De gemeente sprak met veel verschillende partijen zoals inwoners, organisaties, overheden en interne en externe experts over de toekomst.

#### 2.4.3 Strategische agenda 2040 (2021)

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

#### 2.4.4 Waterplan Zoetermeer (2002)

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

Een ander aandachtspunt uit het Waterplan is de waterkwaliteit. De kaderrichtlijn water (KRW) voorziet in het verbeteren van de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen en ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

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



#### 2.4.5 Milieubeleidsplan (2005)

Het Milieubeleidsplan, dat op 31 januari 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als algemene doelstelling: het realiseren van een duurzame ontwikkeling, het zoeken naar oplossingen en/of maatregelen waarmee de leefbaarheid voor de huidige en toekomstige bewoners, hier en elders, wordt gediend. Aspecten als duurzaamheid zijn een volwaardige afwegingsfactor bij alle gemeentelijke (beleids)beslissingen. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijke inrichting binnen de compacte stad waarin leefbaarheid, integratie van functies en meervoudig ruimtegebruik centraal staan. De fysieke groei van Zoetermeer heeft tot nog toe op een grotendeels duurzame manier plaatsgevonden (dat wil zeggen dat er is rekening gehouden met lokale milieuaspecten). De uitdaging naar de toekomst toe is om deze kwaliteiten te behouden en waar mogelijk verder uit te bouwen.

#### 2.4.6 Welstandsnota (2010)

Op 25 maart 2010 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden (herzien in 2012). Hierin is aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid en gemeentelijk beschermd stadsgezichten.

De Voorweg is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Ter plaatse geldt een welstandsintensief beleid en gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria, die uitgaan van het respecteren van:

- De lineaire structuur van weg en wetering;
- De hoge aftekening van de veendijk in het landschap;
- De landschappelijke samenhang van dijk, wetering, bebouwing en open polder (in het gedeelte ten westen van de Leidschendamseweg/Amerikaweg);
- Het ensemble van oude landschapselementen ten westen van hofstede Meerzigt;
- De lage bebouwingsdichtheid;
- En het pluriforme en individuele architectuurbeeld.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en/of verbreding van functies. Toetsing aan de Welstandsnota is aan de orde bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

#### 2.4.7 Beeldkwaliteitsplan Entree (2021)

Voor Entree is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 33. opgenomen bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitsplan is een specifieke uitwerking van het Masterplan gericht op het waarborgen van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de gewenste architectuur, het materiaalgebruik, de inbedding in de omgeving en bevat ook meer specifieke eisen ten aanzien van de maatvoering van de bouwblokken. Het beeldkwaliteitsplan formuleert spelregels voor de verschillende aspecten.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het bestemmingsplan dat zich onder meer richt op de achtergronden, de functionele en juridisch-planologische aspecten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in dit beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan is een document dat belangrijk is als beheers- en toetsingsinstrument in het kader van het welstandsbeleid.

Het beeldkwaliteitsplan dient uitsluitend als basis voor de beeldkwaliteit voor het plangebied van de Entree. De uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, dienen te worden gehanteerd. Voor de uitgangspunten zelf, wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan is een aantal eisen en aanbevelingen opgenomen. De eisen dienen als kader voor de verdere uitwerking van de verschillende bouwblokken en de inrichting van de buitenruimte. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dienen de eisen die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen bovendien mede als rechtstreeks toetsingskader in het kader van het welstandbeleid. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dit welstandsbeleid ter plaatse van het plangebied.

#### 2.4.8 Woonvisie Zoetermeer (2015)

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

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

#### 2.4.9 Masterplan 2025

In het Masterplan 2025 heeft de Gemeente Zoetermeer zes ambities gesteld om zijn positie te behouden en te versterken. Deze ambities zijn als volgt: het stabiliseren van het aantal inwoners op 130.000, een groei van 45.000 naar 70.000 arbeidsplaatsen, een verdubbeling van de waarde van de stad, een reistijd van en naar de grote steden van maximaal 30 minuten, de versterking van de sociale en stedelijke structuur.

#### 2.4.10 Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030 (2017)

In de mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030 beschrijft de Gemeente Zoetermeer hoe zij ook in de toekomst een aantrekkelijke, uitstekend bereikbare en verkeersveilige stad voor inwoners, werknemers en bezoekers wil blijven. Er is een zestal ambities (met opgaven) geformuleerd:

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

#### 2.4.11 Nota Duurzaam Bouwen (2009)

De Nota Duurzaam Bouwen (vastgesteld door de gemeenteraad 21 september 2009) besteedt aandacht aan nieuwbouw, bestaande bouw en gemeentelijke gebouwen. Daarnaast wordt specifiek aandacht besteed aan klimaatbeleid, omdat het een speerpunt is binnen het Programma Duurzaam Zoetermeer. In de Nota is bepaald dat voor projecten vanaf 25 woningen of vergelijkbare grootte de ontwikkelaar van het vastgoed een energievisie dient uit te werken. Daarnaast geldt voor nieuwbouwlocaties met meer dan 1 woning dat GPR-gebouw wordt toegepast. Voor overige locaties zal voor alle labels van het instrument GPR een ambitieniveau van minimaal 7 worden gehanteerd. Voor 6 locaties die in het programma Duurzaam Zoetermeer waren aangewezen als innovatieve gebieden of projecten (Stadsboerderij Oosterheem, Paltelaan, Denenmarkenlaan, Bleizo, Culturele as en Vlek A Oosterheem) blijven scherpe ambities gelden op energiebeleid.

#### 2.4.12 Programma Duurzaam Zoetermeer (2020-2023)

Het Programma Duurzaam & Groen Zoetermeer is geactualiseerd voor de periode 2020 - 2023. Met deze actualisatie van het programma is een uitwerking gemaakt van het collegeprogramma, het duurzaamheidspact en het Klimaatakkoord. De belangrijkste oplossingen zijn de energietransitie (van fossiele naar duurzame energie) en behoud en versterking van het groen. Deze oplossingen vergen grote investeringen, veel inzet en een lange adem. Maar ze bieden ook grote kansen en opbrengsten voor de stad. Door slimme combinaties kunnen de extra investeringen beperkt zijn (haalbaar en betaalbaar) en tot een forse verbetering leiden van de aantrekkelijkheid van de woningen en de woon - en leefomgeving van de Zoetermeesters. Daarom ligt binnen het programma 'Duurzaam & Groen Zoetermeer' de focus op de energietransitie in de gebouwde omgeving en op de versterking van groen/biodiversiteit. De gemeente als beoogd bevoegd gezag om te besluiten wanneer en hoe het aardgas uit een wijk verdwijnt én samen met andere gemeenten bepalen waar en hoeveel duurzame energie er in de regio wordt opgewekt. De doelstellingen zijn:

- een aardgasvrij Zoetermeer in 2040;
- een Co2-neutrale stad in 2040;
- een groenblauwe structuur in en om de stad die de concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer vergroot, en die leidt tot verhoging van de biodiversiteit en verbetering van de gezondheid en klimaatadaptatie.

#### 2.4.13 Strategie werklocaties Zoetermeer 2020-2030

Het centrale uitgangspunt van dit document is een evenwichtige woon-werkbalans. Hierin zijn locaties in de stad benoemd die ruimte bieden aan werkgelegenheid gericht op het versterken van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een leefbare, vitale stad.

#### 2.4.14 Erfgoedverordening Zoetermeer (2010)

In de verordening zijn gemeentelijke gebouwde monumenten, archeologische monumenten en beschermde stadsgezichten opgenomen. De verordening regelt de voorbescherming, aanwijzing, instandhouding en vergunningverlening omtrent gemeentelijke monumenten.

#### 2.4.15 Lijst van gemeentelijk beschermde stadsgezichten

De gemeente Zoetermeer heeft vijf beschermde stadsgezichten aangewezen, te weten: Dorpstraat e.o., Voorweg, Meerpolder, Wilhelminapark en Koepelwoningen. Het noordelijke deel van Entree valt gedeeltelijk binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Voorweg en is voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht.

#### 2.4.16 Inventarisatie- en selectieproject naoorlogs erfgoed Zoetermeer 1945-1990

Op dit moment voert het college een opdracht van de raad uit dat het inventariseren en beschermen van objecten uit de groeikernperiode omvat. Naar aanleiding van de ingediende motie 1811-38 van 12 november 2018 is het inventarisatie- en selectieproject naoorlogs erfgoed Zoetermeer 1945-1990, het Post 45 project, opgestart. Uit de inventarisatie wordt op dit moment na een zorgvuldige waardering een voorlopige selectie gemaakt. Het college zal vervolgens de verschillende belangen, waaronder cultuurhistorische, ruimtelijke en economische, afwegen en tot een definitieve selectie van objecten en complexen komen die zullen worden aangewezen tot gemeentelijk monument.

Een drietal objecten in het Entreegebied zijn meegenomen in de inventarisatie van het Post 45 project. Bij het selectieproces zal het college ook in deze gevallen de verschillende belangen tegen elkaar afwegen, waarbij de ontwikkeling van het Entreegebied een belangrijk kader zal zijn. Ter voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor het Entreegebied is bovendien een cultuurhistorische verkenning van het gebied gemaakt, waarin een cultuurhistorische waardering van de drie objecten is opgenomen. Ook is in het beeldkwaliteitsplan Entree een paragraaf worden opgenomen hoe om te gaan met bestaande gebouwen om herbesteding en transformatie mogelijk te maken. In paragraaf 5.4 is hier verder op ingegaan.

#### 2.4.17 Parkeerbeleid (2019)

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

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

Voor zeer kleine woonvormen, jongerenwoningen, studentenwoningen, zorgwoningen en sociale/goedkope huurwoningen zijn specifieke parkeernormen opgenomen. Hiermee is het parkeerbeleid doelgroepgericht. Verder verschilt de parkeernorm bij nieuwe ontwikkelingen afhankelijk van de locatie in de stad waar deze ontwikkeling wordt voorzien. Het parkeerbeleid is gebiedsgericht. Rekening is gehouden met een hoog, gemiddeld of laag autobezit, gebiedskenmerken zoals OV-bereikbaarheid, aanbod aan voorzieningen alsmede de ambities voor het gebied in de toekomst vanuit gewenst ruimtegebruik, duurzaamheid en leefbaarheid.

De exacte parkeernorm hangt daarbij telkens af van de oppervlakte van de woning of het type woning zodat afhankelijk van de invulling van de ontwikkeling maatwerk tot stand komt en de uiteindelijke gemiddelde parkeernorm per project kan verschillen. Uitgangspunt is "sturen" waar dat moet en "vraagvolgend" waar dat kan. In zone A wordt dan ook "sturend" parkeerbeleid gevoerd waarbij de parkeernorm lager is dan in Zone B en Zone C. In zone B en zone C is de norm meer "vraagvolgend".

#### 2.4.18 Woningbouwagenda en Woningbouwprogrammering Zoetermeer (2017)

Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woningbouwagenda Zoetermeer vastgesteld. De Woningbouwagenda voorziet in een leidraad voor de gemeente om de komende 15 jaar richting te geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van de stad. Als ambitie geldt daarbij het inspelen op de toenemende Zoetermeerse woonbehoefte (jaarlijks circa 700 woningen) en het realiseren van de doelen uit de Woonvisie Zoetermeer.

Als uitwerking van de Woningbouwagenda heeft de gemeenteraad op 11 september 2017 ingestemd met het Woningbouwprogramma Zoetermeer. Dit programma maakt het mogelijk om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de woningbehoeften van de stad. Het toevoegen van kwaliteit staat daarbij hoe dan ook voorop. In het Woningbouwprogramma is een woningbouwproductie(opgave) opgenomen van 10.000 woningen tot 2030 en heeft de raad als opdracht aan het college meegegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om het woningbouwprogramma nog verder op te hogen tot 16.000 woningen.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de opgaven en ambities die in de Woningbouwagenda en Woningbouwprogrammaring zijn genoemd. Het bestemmingsplan maakt immers de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk.

#### 2.4.19 Stedelijk Beleidskader Economie (2011)

Op 10 januari 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsdocument Stedelijk Beleidskader Economie vastgesteld.

Het document vormt de actualisatie van het economische beleidskader uit 2005 en de uitwerking van de Stadsvisie 2030 op het onderdeel economie. Het is een overkoepelend kader waarbinnen andere economische deelbeleidsnota's - onder andere op het gebied van leisure, detailhandel en horeca - samenkomen. Waar het beleidskader niet geheel in lijn is met een bestaande deelbeleidsnota voorziet aparte besluitvorming door de Zoetermeerse gemeenteraad in het aanpassen van deze deelbeleidsnota's.

Het beleid heeft drie doelstellingen:

- het creëren van werkgelegenheid door middel van het aantrekken van nieuwe bedrijven voor Zoetermeer kansrijke sectoren, het stimuleren van (innovatieve) startende bedrijvigheid, het behouden van bestaande bedrijvigheid en het verbinden van onderwijs met het bedrijfsleven;
- het realiseren van een aantrekkelijk, gevarieerd en duurzaam vestigingsmilieu voor bedrijven;
- het aanbieden van een brede, kwalitatief goede en op de toekomstgerichte voorzieningsstructuur (leisure, horeca en detailhandel) in Zoetermeer.

Voor deze doelstellingen zijn afzonderlijk beleidsmaatregelen geformuleerd die ten uitvoer worden gebracht.

#### 2.4.20 Beleidskader Leisure (2003)

Het beleidskader Leisure (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2003) geeft de hoofdrichting aan voor het Leisurebeleid in Zoetermeer. Gericht investeren in leisure versterkt de identiteit en de economie van de stad. Het beleidskader geeft de kansen weer die in de stad aanwezig zijn en de plekken en voorzieningen waar de aandacht op moet worden gericht.

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het gebied dat binnen het beleidskader Leisure gedefinieerd is als de "Kopgebied Westzijde". Voor dat gebied geldt dat er intensieve en extensieve recreatie, zoals regionale sport, openluchtrecreatie, horeca, vermaak en cultuur mogelijk is.

De reeds bestaande bedrijven en voorzieningen als horeca en het cultuurpodium De Boerderij passen binnen de ambitie uit het Beleidskader Leisure. Binnen de bestemmingen 'Gemengd', die voor een locatie aan de Amerikaweg is opgenomen, is een groei (in m<sup>2</sup> bvo) van het horeca-aanbod en cultuur- en ontspanning mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarmee ruimte voor de uitwerking van de ambities uit het Beleidskader Leisure.

#### 2.4.21 Horecavisie 2017

Diverse beleidskaders geven aanleiding voor een perspectief voor horeca in Zoetermeer van meer bruis en beleving voor meer huishoudens en doelgroepen en ruimte voor nieuwe concepten in het horeca aanbod.

De ambitie uit de Nota Vrije Tijd (2015) luidt om het aanbod in vrijetijdsvoorzieningen in Zoetermeer de komende tien jaar in evenwicht te brengen met het marktpotentieel dat past bij een ontwikkelstad die in omvang en samenstelling in beweging blijft;

In de in 2017 door de raad vastgestelde Woningbouwagenda heeft Zoetermeer de ambitie uitgesproken om door te groeien van gezinstad naar complete stad met - naast gezinnen - ook voldoende woningaanbod voor jonge en oudere huishoudens;

In het door de raad vastgestelde Actieplan Economie (2015) is de concrete actie opgenomen om in samenwerking met Koninklijke Horeca Nederland (KHN), afdeling Zoetermeer-Oostland, en in samenspraak met branche vertegenwoordigers, horeca ondernemers, bewoners en overige belanghebbenden een horecavisie op te stellen.

Dat er voldoende in Zoetermeer is te beleven zorgt voor bruis in de stad en draagt bij aan een gezond leefklimaat voor cultuur, verenigingen, onderwijsinstellingen en bedrijven. Beleving maakt de stad ook voor jongeren aantrekkelijker om in te wonen en er te blijven. Hier ligt een belangrijke uitdaging voor de horeca. De Horecavisie 2017 speelt hierop in en faciliteert ontwikkelruimte voor horeca aanbod waar dat mogelijk en waar passend is. In aanvulling op de juridische beleidskaders voor horeca - zoals het bestemmingsplan en de APV - is de horecavisie een richtinggevend en adviserend ontwikkelperspectief, waarmee bijvoorbeeld een wijziging van een bestemmingsplan kan worden onderbouwd of op grond waarvan beleid op aangrenzende terreinen zoals ruimtelijke inrichting, toegankelijkheid en veiligheid aangepast kan worden.

Voor het plangebied geldt op basis van deze visie het beleid dat uitbreiding van horeca mogelijk is, indien er samenhang is met de functie die het gebied in de stad heeft. Voor reeds gevestigde horeca ondernemers blijft het mogelijk om hun concept te vernieuwen of beperkt uit te breiden, zodat ze kunnen meebewegen met de markttrends. Er is ruimte voor nieuwe kleinschalige ondersteunde horecavestigingen bij parken, bos en recreatiegebieden. Bij geheel nieuwe of uit te breiden leisure functies mogen horecafuncties evenredig mee ontwikkelen. Dit geldt ook voor nieuwe overnachtingsmogelijkheden.

Het bestemmingsplan sluit aan bij deze uitgangspunten, voorzover dit bijvoorbeeld uit oogpunt van milieuzonering passend is.

#### 2.4.22 Hoogbouwvisie (2004)

De hoogbouwvisie is te kenschetsen als een zoneringsplan. De hoogbouwvisie kan worden gezien als een uitwerking van het Masterplan 2025 en is tevens een ruimtelijk plan.

#### 2.4.23 Speelruimte nota 'Ruimte geven!' (2016 - 2026)

Deze nota is tot stand gekomen door nauwe samenspraak met verschillende betrokkenen. Het belangrijkste daarbij waren de basisschoolkinderen waarmee rond gegaan werd in hun wijk en die enquêtes hebben ingevuld over speelruimte. Ook jongeren en bewoners zijn bevroegd over hoe zij speelruimte in Zoetermeer ervaren.

#### 2.4.24 Detailhandelsbeleid 2019 - 2023

Het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 sluit aan bij de beleidskaders van de Provincie Zuid-Holland en de MRDH. Deze nota biedt een helder kader voor zowel gemeente als marktpartijen voor de gewenste ontwikkelingsrichting van de detailhandel in Zoetermeer. In het beleid is een driedeling gemaakt met (1) de binnenstad (Stadshart, Dorpsstraat, Woonhart); (2) de boodschappenstructuur met de wijk- en buurtwinkelcentra; en (3) perifere en overige detailhandel buiten de winkelcentra.

#### 2.4.25 Actieagenda Economie 2020-2022

De actieagenda geeft een overzicht van de ambities, doelen en actiepunten met beoogde resultaten en partners en de meerwaarde op langere termijn. Totdat de integrale Omgevingsvisie is vastgesteld, gaan we uit van een economisch perspectief dat past bij de eigen unieke kracht: Zoetermeer is een stad met een praktische economie waarin kennis en innovatie snel worden omgezet in business die daarmee bedrijven uit de toegepaste IT & diensten, Logistiek & Handel, Health en Bouw & Installatie veel te bieden heeft.

#### 2.4.26 Kerndocument strategie werklocaties 2020-2030

De strategie beschrijft hoe we voldoende en passende ruimte voor werkgelegenheid en economische groei kunnen creëren. Dit document helpt bij ontwikkelingen gericht op de groei van de stad. De strategie bestaat uit een door de raad vastgesteld kerndocument en een uitwerkingsdocument. Het kerndocument is al van kracht, het werkdocument moet nog worden opgesteld. Het centrale uitgangspunt van dit document is een evenwichtige woon-werkbalans. Hierin zijn locaties in de stad benoemd die ruimte bieden aan werkgelegenheid gericht op het versterken van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een leefbare, vitale stad.

#### 2.4.27 Groenkaart Zoetermeer

De Groenkaart heeft een relatie met twee andere beleidsdocumenten. Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld en in 2011 is het Bomenbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Samen vormen deze documenten als het ware de 'groentriologie' van Zoetermeer. De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Dit gebeurt door:

- gerichte kwaliteitsimpuls voor de parken;
- het versterken van de samenhang van de groene ruimte;
- het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken;
- het verhogen van de biodiversiteit.

Om deze groene ambitie te realiseren zijn de vier deelambities uitgewerkt:

- gerichte kwaliteitsimpuls voor de parken;
- het versterken van de samenhang van de groene ruimte;
- het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken;
- het verhogen van de biodiversiteit.

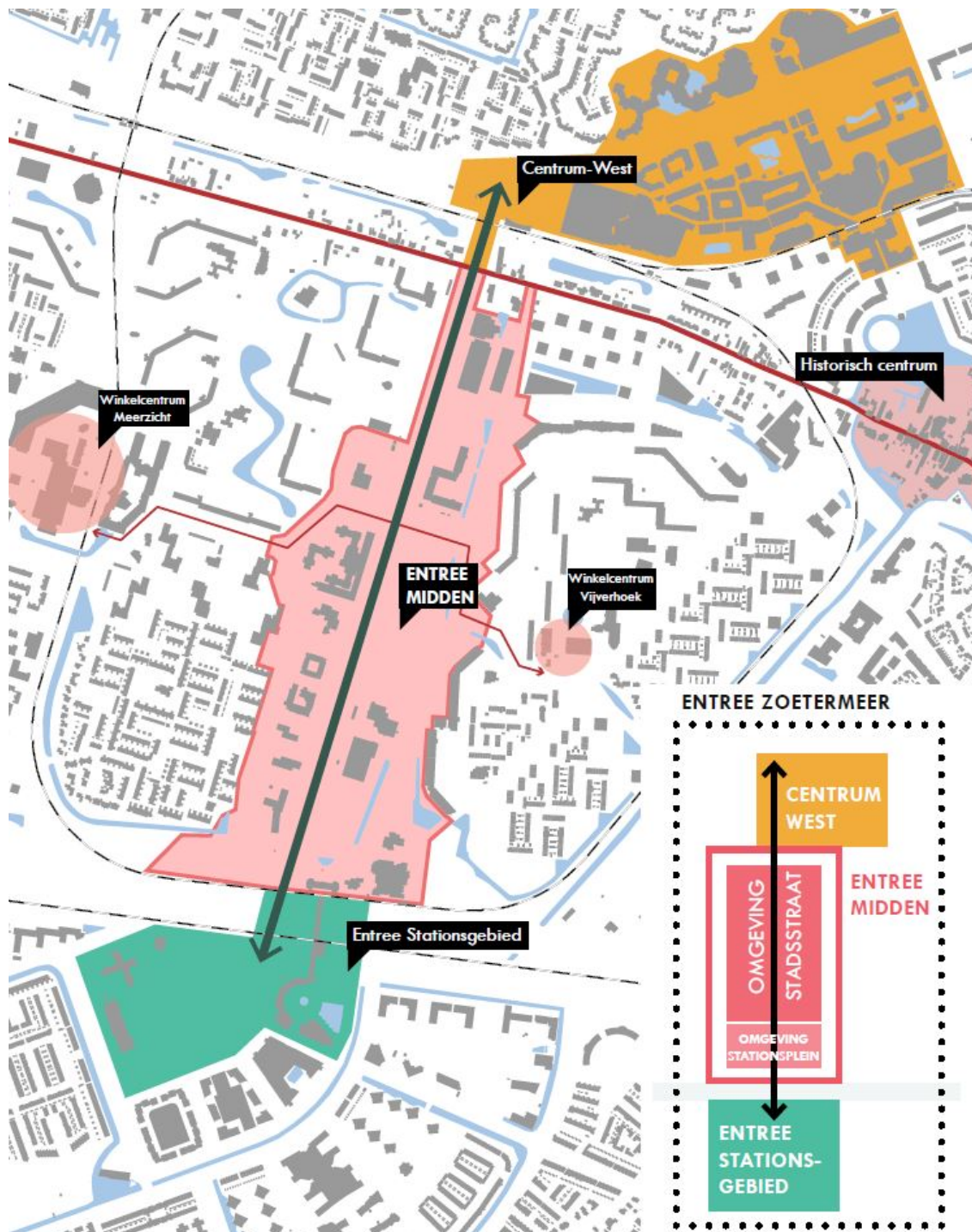
Het aspect groen is uitgewerkt in het structuurontwerp openbare ruimte Entree.



## Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

### 3.1 Ligging en begrenzing

De gehele gebiedsontwikkeling Entree is verdeeld in drie deelgebieden met verschillende ontwikkeltrajecten. Het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op Entree Midden (zie figuur 3.1). Voor de gebieden Centrum-West en Entree Stationsomgeving lopen separate trajecten die met de ontwikkeling van het middengebied en met de voor deze gebieden specifieke context worden afgestemd.



Figuur 3.1 Ligging Middengebied binnen gebiedsontwikkeling Entree

Het middengebied ligt tussen het station en het Stadshart van Zoetermeer. Het plangebied wordt opgespannen in noord-zuidrichting tussen A12 en Voorweg, in oost-westrichting wordt het middengebied begrensd door de wijken Meerzicht en Driemanspolder. De Afrikaweg loopt dwars door het gehele plangebied. Binnen dit gebied worden in dit document twee verschillende omgevingen onderscheiden: Omgeving Stadsstraat en Omgeving Stationsplein:

- Omgeving Stadsstraat; de zone tussen Bredewater, Boerhaavelaan en de Van Leeuwenhoeklaan.
- Omgeving Stationsplein; de zone tussen Bredewater-Boerhaavelaan en de sporen van de Randstadrail.

Beide omgevingen kennen hun eigen dynamiek, stakeholders en opgave, maar zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden door de Afrikaweg en de openbare ruimte die deze gebieden met elkaar verbindt.

## 3.2 Huidige ruimtelijke opbouw

### Kantorenzone aan de Afrikaweg

Het plangebied is een kantoorzone gelegen tussen de wijken Driemanspolder en Meerzicht aan beide zijden van de Afrikaweg. De Afrikaweg is één van de hoofdonthoudingswegen van Zoetermeer, en als zodanig onderdeel van de zogenaamde H-structuur in het wegennet van de stad. De H-wegstructuur werd aangelegd als vrijliggende weg voor gemotoriseerd verkeer in een periode waarin de scheiding van functies en verkeerssoorten het adagium was. De Afrikaweg presenteert zich daardoor vooral als een continue autoweg en ligt als hoofdinvalsweg op een talud. Een maaiveldverschil van circa 3 meter is het gevolg. De Afrikaweg heeft over haar volledige lengte enkel twee afslagen (T-kruisingen) en wordt niet begeleid door doorgaande fiets- of voetpaden. Er zijn over de volledige lengte van de Afrikaweg een beperkt aantal tunnels in oost-westrichting.

De zone tussen Bredewater en Boerhaavelaan is aan beide zijden bestemd als kantorenlocatie. Op grote kavels zijn vanaf de jaren '70 kantoren gerealiseerd. De huidige bebouwing aan beide zijden van de Afrikaweg is ontsloten via de parallelstraten Bredewater en Boerhaavelaan. Qua oriëntatie en ingangen zijn de gebouwen georiënteerd op respectievelijk de Bredewater of Boerhaavelaan en daarmee met de rug naar de Afrikaweg gekeerd. Zij staan met de voet aan het talud, maar zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de Afrikaweg, mede vanwege het aanwezige groen. De Afrikaweg is - evenals andere delen van de H-structuur - aan beide zijden voorzien van een groenstructuur met forse bomen en hoge onderbegroeiing. Door de dichtheid van het groen en het gebrek aan doorzichten naar de omgeving is daarmee echter ook een groene scheiding tussen de Afrikaweg en de directe omgeving ontstaan. De stedelijke omgeving is vanaf de weg op meerdere locaties niet zichtbaar.

De bebouwing van de omliggende wijken Driemanspolder en Meerzicht grenst niet direct aan de Afrikaweg en is ook niet direct aan de Afrikaweg gekoppeld. Beide aangrenzende wijken liggen in feite met de rug naar de Afrikaweg en de kantorenzone. Bredewater en Boerhaavelaan lopen parallel aan de de Afrikaweg en scheiden de woongebieden van de kantorenzone.

### Noordzijde Station Zoetermeer

De stationsomgeving aan de noordelijke zijde bestaat uit een tweetal complexen. Een complex uit de jaren '70 net ten oosten van het Station Zoetermeer dat bestaat uit een aantal kantoorgebouwen, een hotel en een appartementsgebouw. Een complex uit de jaren '90 dat bestaat uit het poortgebouw, de stationsopgang, de Mandelabrug en een parkeergebouw onder de Afrikaweg. Samen vormen zij een zeer onsamenhangend geheel met een zeer

bepaalde verblijfskwaliteit en uitstraling. Het stationsgebied Zoetermeer Noord wordt aan de zuidzijde begrensd door de infrastructuurbundel van de A12 en Randstadrail en wordt overbrugd door het brede betonnen viaduct van de Afrikaweg. Het gebied heeft geen noemenswaardige relatie met de omliggende wijken noch met de kantoorstroken ter weerszijden van de Afrikaweg. De oost- en westgrens van het gebied sluiten aan op dichtbegroeide parkzones.

## Hoofdstuk 4 Beschrijving van het planvoornemen

### 4.1 Planvorming

Sinds de gemeenteraad van Zoetermeer in 2015 de Projectaanpak Entree Zoetermeer heeft vastgesteld wordt er in stappen gewerkt aan de transformatie van het Entreegebied van Zoetermeer.

#### Visie Entreegebied Zoetermeer

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Entreegebied Zoetermeer vastgesteld. Met de besluitvorming over deze gebiedsvisie zijn bepalende keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied tot een hoogwaardige en kwalitatief aantrekkelijke stadswijk, met een gemengd programma van wonen, commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen. Er komt een aantrekkelijk openbaar vervoer-knooppunt, dat goed functioneert als overstaphub en dat de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen met elkaar verbindt. Tenslotte wordt de Afrikaweg een nieuwe levendige stadsstraat. In en langs het gebied is ruime aandacht voor kwalitatieve buitenruimten en sociale samenhang. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de gebiedsvisie het college opdracht gegeven om een stedenbouwkundig masterplan op te stellen.

#### Masterplan en gebiedsontwikkelingsplan De Entree

Op 18 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer het "Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree" vastgesteld. Het Masterplan beschrijft de ruimtelijk programmatische vertaling van de woningbouwambities van de gemeente voor dit gebied.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is het Masterplan uitgangspunt. Om tot ontwikkeling van Entree te komen, moeten de plannen eerst nog verder worden uitgewerkt. Het masterplan geeft een belangrijke indicatie van de ontwikkelingen, maar heeft geen juridische status in de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarom is het Masterplan doorvertaald in o.a. dit bestemmingsplan.

#### Planuitwerkingskader Entree (PUK)

Het Planuitwerkingskader (vastgesteld mei 2021, zie bijlage 32) is als tussenproduct ingezet om het kader te bepalen voor alle instrumenten die zorgdragen voor de borging van de kwaliteit in Entree. Vanuit het Masterplan wordt de identiteit van Entree beschreven. Deze is vertaald naar vijf eigenschappen. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in een aantal principe:

1. **Uitnodigend:** Entree wil zich tonen als het gezicht van een stad met ambities die het imago van functionele groeikern van zich af heeft geschud. Daarbij past een aanbod van aantrekkelijke maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Entree moet een gebied worden voor iedereen: voor doelgroepen die minder of veel te besteden hebben, jongeren en senioren, stedelijke gezinnen en mensen met een functiebeperking
2. **Actief:** Entree moet uitdagen tot een actieve leefstijl en beweging en levendigheid op straat. Goede verbindingen met de parken nodigen bewoners uit om eropuit te trekken en de Afrikaweg wordt een stadsstraat. De aantrekkelijke openbare ruimte in Entree wordt ingericht dat bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd.
3. **Verbindend:** Entree verbindt mensen. Het wonen en werken in Entree is gericht op interactie. De inrichting van het hele gebied nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en verblijven. De stationsomgeving wordt opgenomen in Entree en wordt daarmee onderdeel van het stelsel van openbare ruimtes en routes.
4. **Vernieuwend:** Entree sluit aan bij een nieuwe vraag naar wonen, werken en ondernemen. Dit betekent aandacht voor doelgroepen en leefstijlen die nu in Zoetermeer nog maar

moeilijk aan bod komen. Vernieuwing betekent ook het integreren van thema's als energieprestatie, klimaatadaptatie en nieuwe mobiliteit in de inrichting en gebruik van de gebouwde en openbare omgeving.

5. Gezond: Entree wordt een gezonde leefomgeving die tot gezond gedrag uitnodigt en een positieve invloed heeft op de fysieke en mentale gezondheid. De aanwezigheid van groen en (sport)voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol.

### **Beeldkwaliteitsplan Entree (2021)**

Dit document, dat gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan de procedure doorloopt, vormt het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor Entree Midden, één van drie deelgebieden binnen Entree. Het gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het middengebied van Entree en legt de kaders vast waarbinnen de verschillende eigenaren hun kavels tot ontwikkeling kunnen brengen. Daarmee vormt het een stabiele basis voor kwaliteitsbewaking en toetsing van plannen binnen een langjarige ontwikkeling. Tegelijkertijd fungeert dit document als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten werkzaam in en aan Entree Midden. Het Beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen Entree te behouden, ook bij gefaseerde realisatie door meerdere bouwpartners. Aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan worden toekomstige bouwplannen getoetst. Het Beeldkwaliteitsplan borgt de belangrijkste aspecten van deze stedelijke wijk: menselijke maat en schaal, prettig leefklimaat van openbare ruimte en het karakter van Entree. Het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 33.

### **Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree (2021)**

Het Structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR) is een specifieke uitwerking van het Masterplan en gericht op het waarborgen van de kwaliteitsambities Entree. Het betreft de inrichting van de totale openbare ruimte van Entree met daarbij een goede borging op aansluiting aanliggende gebieden. In het SOR komt o.a. het volgende aan bod: inrichting van de openbare ruimte, klimaatadaptatie, uitwerking van het verkeersontwerp, groen, natuurinclusief, mobiliteit, energie, waterhuishouding etc. Uiteindelijk wordt het SOR omgezet naar een Inrichtingsplan en is daarmee onderdeel van de publieke investeringen aankomende jaren. Het SOR kent een ander bestuurlijk traject, echter vormt wel een onderdeel van het ontwikkelkader Entree.

## **4.2 Planbeschrijving**

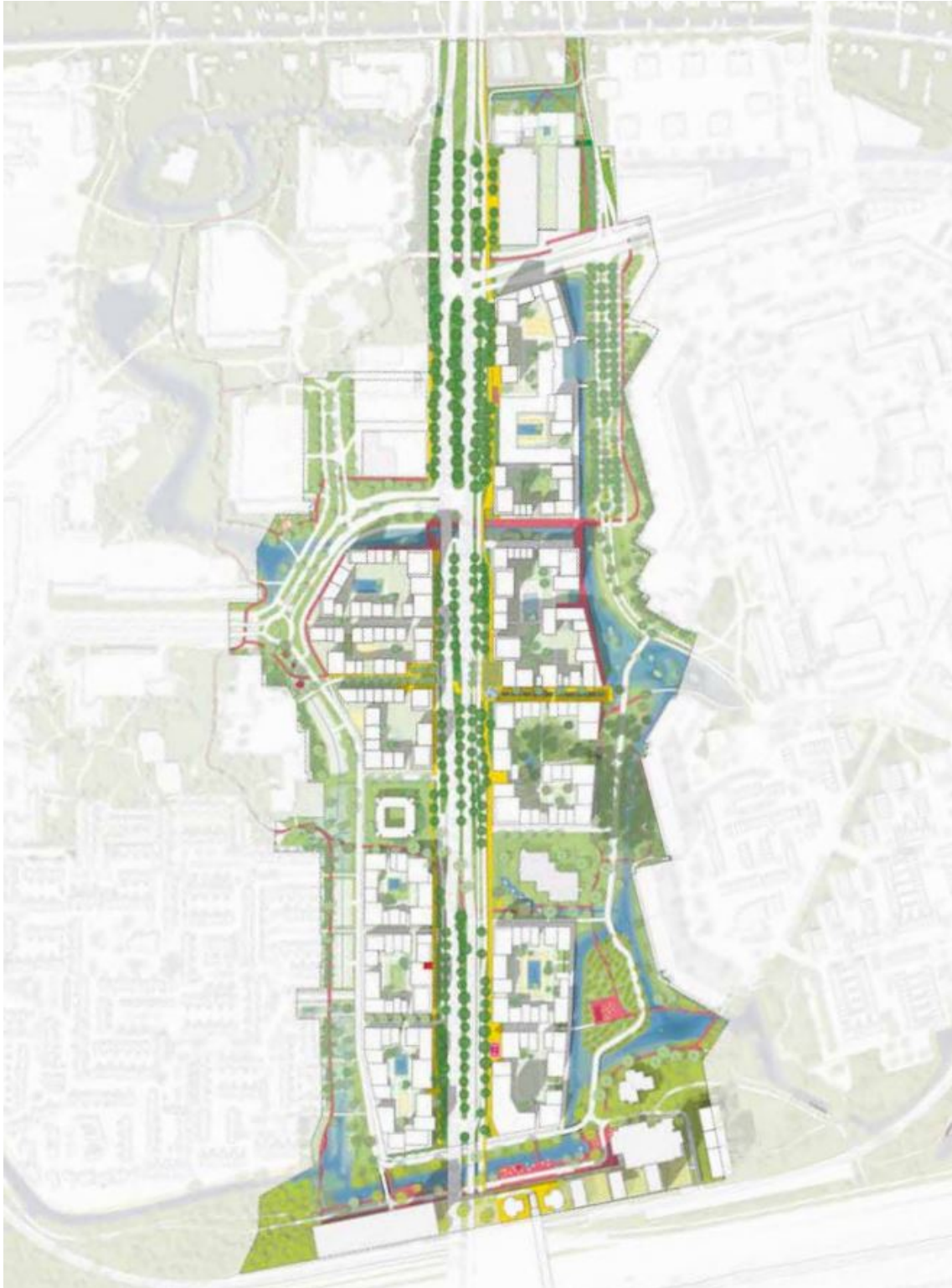
Het is de bedoeling om in Entree woningen, commerciële functies (detailhandel, horeca, leisure, lichte bedrijvigheid) en maatschappelijke functies te realiseren in combinatie met een gedeeltelijke terugplaatsing van kantoorruimte. In hoofdzaak zal de woningbouw in de plaats komen van de in het gebied aanwezige kantoorpanden. Daarnaast zal nieuwbouw plaatsvinden op thans nog niet bebouwde gronden. Verder zal sprake zijn van flankerende functies zoals horeca, detailhandel, lichte bedrijvigheid, kantoorruimte en dienstverlening.

De in Entree aanwezige niet-woonfuncties kunnen naar keuze aanwezig blijven of eveneens (deels) transformeren/verbreden naar een woonfunctie. In de aanloop naar een definitieve invulling van het gebied kunnen ook tijdelijke functies worden toegelaten. Voor deze bestaande en tijdelijke niet-woonfuncties wordt zo nodig voorzien in een doorgroeimodel als deze functies in het plangebied aanwezig blijven. De milieuruimte van deze functies zal worden gerespecteerd als deze behouden blijven.

### **Middengebied: levendige stadswijk rond de Afrikaweg**

In het centrale deel van het plangebied, gelegen tussen Bredewater en Boerhaavelaan vormt de stadsstraat het verbindend element tussen de verschillende delen van het plangebied,

vanaf Rokkeveen aan de zuidkant tot aan de binnenstad aan de noordzijde. De Afrikaweg wordt omgevormd van een doorgaansgebied met bebouwing op afstand tot een stadsstraat waarlangs bestemmingen liggen, waar mensen wonen, werken en waar naast auto's ook voetgangers en fietsers zich door de stad bewegen. Dit gebied verbindt de omliggende wijken met elkaar, met de Entree zelf en met het station en de binnenstad. Nieuwe bewoners van Entree zijn goed aangesloten op voorzieningen en groen die kleinschalig in de nabijheid van de woning beschikbaar zijn. Via goede fiets- en voetgangersverbindingen verplaatsen zij zich ook eenvoudig en vanzelfsprekend richting de grotere voorzieningen en groengebieden zoals stationsgebied, binnenstad, omliggende winkelcentra, de groengebieden aan de rand van het gebied en de grotere parken in en om de naastgelegen wijken.



Figuur 4.1 Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree Middengebied

### 4.3 Programma

De onderdelen in het programma zijn bedrijfsruimte en kantoorruimte, voorzieningen, woningen, een ontsluiting van het gebied en een mobiliteitsconcept, een energieconcept en een openbare ruimte waarin ruimte is voor recreatie, sport en bewegen, ontmoeten en spelen.

### Woonprogramma

Binnen Entree worden er 4.500 nieuwe woningen gerealiseerd op ontwikkellocaties. Daarvan worden er 420 nieuwe woningen gerealiseerd conform een kruimelregeling voor een nieuwe bestemming. In het plangebied blijven 122 bestaande woningen gehandhaafd. In totaal profiteren 4.622 woningen van de maatregelen die gemeente Zoetermeer in de buitenruimte zal realiseren.

Overzicht programma			
	Ontwikkellocaties	Witte vlekken	Totaal programma Entree
m2 bvo	630.950	52.328	683.278
Aantal woningen bestaand	-	122	122
Aantal woningen nieuw/transformatie	4.500	-	4.500
Plintprogramma	18.630	150	18.780
Voorz./werkq.	174.216	43.024	217.240

De totale omvang van Entree is: 683.278 m<sup>2</sup> BVO. De totale omvang van de nieuwe ontwikkellocaties voor het bestemmingsplan bedraagt 630.950 m<sup>2</sup> BVO

De verdeling van de woningen per ontwikkellocatie is conform beleid als volgt: 27% goedkope huur, 25% midden huur en 48% koopwoningen waarvan een beperkt percentage dure huur. In het bestemmingsplan zal dit worden vastgelegd met een maximaal aantal woningen van 4.500 (inclusief kavel Terra Nova). De gemeentekavels en de kavels met vigerende woonbestemming waar in het verleden al privaatrechtelijke afspraken over zijn gemaakt kennen een andere woningbouwverdeling. Indien en zolang meerdere ontwikkellocaties in eigendom zijn van één eigenaar of tot één concern behorende groep eigenaren mag de verdeling van woonsegmenten worden toegepast over het totaal van die ontwikkellocaties, binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders van Entree. Tot slot geldt voor een aantal kavels een inspanningsverplichting om 3 kamerwoningen te realiseren. Daartoe is een gebruiksbeperking voor woonoppervlakte opgenomen in de planregels.

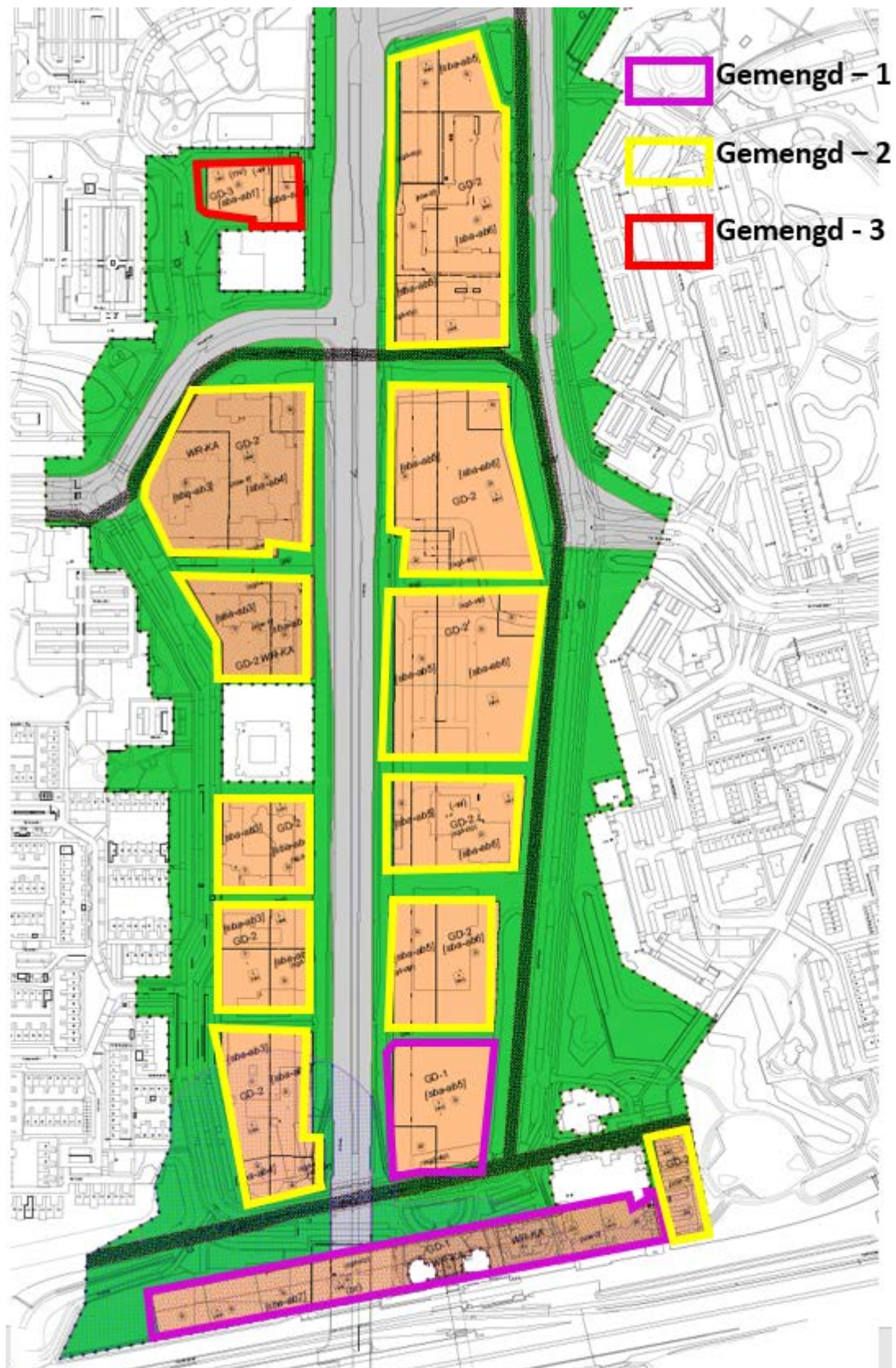
In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vermeerderen van het aantal woningen. Dit is begrensd tot maximaal 1.200 woningen. Met gebruikmaking van deze bestemmingswijziging komt het totale woonprogramma in Entree uit op maximaal 5.700 woningen, altijd binnen het stedenbouwkundig plafond van circa 630.950 m<sup>2</sup> bvo nieuwe bebouwing.

### Niet woonprogramma

In Entree worden voorzieningen gesitueerd op strategische plekken 'op de hoek' langs routes waar levendigheid gewenst en kansrijk is. Langs de Afrikaweg is meer ruimte voor bedrijfsruimten in de plint of in hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouwen. Dit kan ook een kantoor zijn of een bedrijf aan huis, bijvoorbeeld als atelierwoning. De ruimtelijke opbouw van de straat en de hoogte van de plint maken het mogelijk om hier kleinschalige bedrijvigheid te vestigen.

In de plinten zijn voorzieningen en werkgelegenheid geconcentreerd, hier bestaat een extra groot deel van het programma uit niet-woonfuncties, zoals kantoren. Hier zijn voorzieningen mogelijk die passen bij een levendige stadswijk met centrale ligging en een goed bereikbaarheidsprofiel, waaronder OV. In het volgende figuur is een weergave opgenomen van beoogde ontwikkelingen en functie invullingen aan de hand van de in dit bestemmingsplan gehanteerde gemengde bestemmingen.





Figuur 4.2: Hoofdlijnen beoogde ontwikkelingen functie invulling

### **Stationsomgeving(Entreepoort)- bestemming Gemengd - 1**

Kantoren, werkplekken, horeca (waaronder hotel), conferentiecentrum, kleinschalige detailhandel, sport- en culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen.

### **Stadsstraat- bestemming Gemengd - 2**

Wonen, kleinschalige detailhandel, werkplekken, lichte horeca, sport- en culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen.

### **Brandweerplot- bestemming Gemengd - 3**

Brandweerkazerne, nutsvoorzieningen, werkplekken, lichte horeca, sport- en culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen.

## **4.4 Openbare ruimte en groen**

In Entree komen drie verschillende typen groen: de groene loper langs de stadsstraat, de binnengebieden en de groene kraag. De Afrikaweg verandert van een doorgaande verkeersweg in een prettige stadsstraat waar auto's langzamer rijden en waar mensen wonen, werken, bewegen en verblijven.

De Afrikaweg is op een aantal plaatsen gelijkvloers oversteekbaar voor voetgangers. Op deze manier worden de twee kanten van de Afrikaweg met elkaar verbonden en is er ruimte voor levendigheid aan beide zijden van de straat.

De groene loper langs de oostzijde van de stadsstraat, speelt een belangrijke rol in de beleving van Entree. In de groene loper zijn veel bomen en andere planten te vinden, maar ook terrassen, speelplekken en kunstobjecten. In samenhang hiermee komt er ruimte voor water. Naast meer oppervlaktewater komen er watervasthoudende en waterbergende voorzieningen in de vorm van daktuinen, infiltratiekratten langs de Afrikaweg, wadi's en regencascades. Ook gaat de belangrijkste fietsroute in noord-zuidrichting in Entree door de groene loper lopen. Via groene vingers vormen de binnengebieden de verbindingen tussen de groene loper en de groene kraag.

In de groene kraag komen de omliggende wijken met Entree samen. In de groene kraag gaat het niet alleen om 'kijkgroen', maar ook variatie in foerageer- en leefgebieden en schuilmogelijkheden, om water en natuurvriendelijke oevers en planten die bloeien op verschillende tijden in het seizoen. Daarmee vervult Entree een belangrijke rol in het verder stimuleren van de biodiversiteit in Zoetermeer.

## **4.5 Mobiliteit**

### **Directe, doorlopende fietsverbinding met goede fietsenstallingen**

Uitgangspunt is om een directe, doorlopende fietsroute te maken tussen station Zoetermeer – Ontwikkelzone Entree – Binnenstad Zoetermeer. Deze loopt langs de Afrikaweg en gaat langs voorzieningen die in de plinten van gebouwen zitten, waarmee de sociale veiligheid is geborgd. Fietsenstallingen van de gebouwen bevinden zich zo zichtbaar mogelijk en op maaiveld, zodat de inwoners snel en gemakkelijk hun fiets kunnen pakken en weg kunnen fietsen. Tevens zal er een beperkt aantal fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden, circa 500 plaatsen.

Met een fietsbrug wordt een verbinding gelegd tussen de Afrikaweg (op hoogte) en het station (op hoogte), zodat de fietser direct door kan fietsen zonder gebruik te maken van de roltrappen. Dit heeft ook invloed op de fietsenstallingen op het stationsgebied, die aan deze

fietsroute verbonden moeten worden.

Deze fietsroute vervangt de fietsverbinding langs de Boerhaavelaan (die wordt afgewaardeerd naar een verbindende schakel ipv hoofd fietsnetwerk). De route langs de Afrikaweg wordt onderdeel van het regionale MRDH fietsnetwerk.

### **Struinlandschap**

Naast de snelle, doorlopende fietsverbinding is er een meanderende route door het gebied. Deze is niet snel, maar biedt in- en omwonenden de mogelijkheid om een rondje te wandelen.

### **Auto-ontsluiting**

Om 'auto-zoekverkeer' door de wijk zo veel mogelijk te beperken, moeten de woonblokken via twee wegen worden ontsloten: de parallelweg/Afrikaweg en Bredewater of Boerhaavelaan. Dit zijn, ter voorkoming van sluipverkeer, niet altijd doorlopende straten, maar wel van twee kanten toegankelijk.

### **Parkeren**

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad Zoetermeer de nieuwe nota Parkeerbeleid Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld. De ontwikkeling van een levendige stadswijk als Entree en de grote toename van woningen in het gebied vraagt om parkeervoorzieningen. Vanuit het parkeerbeleid is voor Entree een aantal voorwaarden opgenomen bij verdere ontwikkeling:

- Bewoners parkeren onder of in het gebouw, op eigen kavel;
- Werknemers parkeren onder of in het gebouw op eigen kavel;
- Bezoekers parkeren in principe onder of in het gebouw, op eigen kavel. Op maaiveld langs straten is het aantal bezoekersparkeerplaatsen beperkt.
- Parkeren in de openbare ruimte is gereguleerd waar de regulering zodanig zal zijn dat de parkeerplaatsen in het gebied met name beschikbaar zullen zijn voor kort parkeren van bezoekers, bijvoorbeeld laden & lossen die hun bestemming in het gebied hebben.

Teneinde elektrisch rijden te stimuleren is vereist dat minimaal 5% van de te realiseren parkeerplaatsen wordt voorzien van een oplaadpunt en nog eens minimaal 5% hierop is voorbereid. Aangezien het nog onduidelijk is hoe snel de transitie naar elektrisch rijden plaats zal vinden is uitgegaan van een minimale vereiste en kan de behoefte hieraan in de toekomst snel wijzigen. Dit kan ook een afname betekenen indien andere laadtechnieken of andere technieken zoals het rijden op waterstof juist een sterke ontwikkeling doormaken.

### **Aanpassingen bestaande infrastructuur**

Ook zijn er aanpassingen aan de bestaande infrastructuur nodig om problemen met de doorstroming van verkeer in het gebied te voorkomen. Hiervoor worden de volgende aanpassingen gerealiseerd:

- Afrikaweg wordt de maximum snelheid aangepast van 70 km/h naar 50km/h
- Op de Afrikaweg worden twee gelijkvloerse voetgangersoversteken toegevoegd:
  1. Ter hoogte van de parkeerplaats van de Kristalkantoren (Bredewater 4-14)
  2. Ter hoogte van de parkeerplaats van Just (Bredewater 22).
- Extra opstelstrook linksaf op de Afrikaweg, komend vanaf de Amerikaweg, richting Van Leeuwenhoeklaan (noord -> oost)
- Extra opstelstrook rechtsaf vanaf Meerzichtlaan naar de Afrikaweg richting de A12 (west -> zuid)

Buiten het plangebied komt een aanpassing van kruispunt K18 ten behoeve van de doorstroming op de kruispunten. Door op het kruispunt in de richting FC05 (vanaf de Zuidweg) een extra rijstrook te plaatsen is in deze richting minder groentijd benodigd. Hierdoor ontstaat meer groentijd voor richting FC09 (vanaf de A12).

### **Deelmobiliteit**

Om deelmobiliteit optimaal in te zetten voor het gebied, zal de initiatiefnemer moeten nadenken over een mobiliteitsstrategie. Deelmobiliteit, met name de auto, organiseer je daarbij zo dicht mogelijk bij de gebruikers en dus in de bouwblokken. Voor overige modaliteiten is het verstandig in zogenaamde mobiliteitswinkels op strategische plekken in het gebied deelmobiliteit te clusteren, eventueel in combinatie met andere functies zoals pakketophaalservice.

Om gebruik te maken van deelmobiliteit volgens de parkeernorm 2019 is het realiseren van Mobiliteitshub(s) een kans. In deze hubs worden ook deelauto's, deelfietsen, deelscooters en MaaS-concepten (Mobility as a service/ Smart Mobility) aangeboden. Tevens vormen de Mobiliteitshubs ontmoetingspunten voor de wijk en kunnen pakketdiensten worden aangeboden alsmede kleinschalige horeca etc. De Mobiliteitshubs kunnen zich qua capaciteit aanpassen aan een veranderende behoefte (modulair systeem).

De initiatiefnemers zullen zich inzetten voor een duurzame mobiliteit in de woonwijk en in samenspraak met andere grondeigenaren en de gemeente streven naar een gebiedsgericht mobiliteitsbeleid waarbij samenwerking tussen alle partijen nodig is om het mobiliteitsaanbod voor de gehele wijk op elkaar af te stemmen. Gebiedsgerichte mobiliteitsaanpak overstijgt de eigen ontwikkelkavel en biedt kansen om het aanbod van parkeerplaatsen op de eigen kavel te reduceren door realisatie in gemeenschappelijk verband van mobiliteitshubs met nieuwe mobiliteitsvormen.

## **4.6 Klimaatadaptatie en groen**

Om lokale en internationale doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te kunnen behalen zal ook bij een gebiedsontwikkeling als Entree Zoetermeer maximaal worden ingezet op duurzame ontwikkeling. Passende maatregelen zijn onder andere verwarmen op alternatieve wijze dan met gas, beter isoleren en energie zo veel mogelijk binnen het gebied opwekken. Ook zal klimaatverandering vaker zorgen voor meer neerslag en hogere temperaturen. Dit vereist aanpassingen in de bebouwing en openbare ruimte.

De vertaling van de bestaande ambities en kaders heeft geleid tot een aantal opgaven voor het gebied. Deze opgaven, net als van de andere thema's, zijn gelieerd aan de belangrijkste toekomstige eigenschappen die het gebied volgens het Masterplan in zich heeft. De navolgende uitgangspunten zijn in lijn met Convenant Klimaat adaptief Bouwen provincie Zuid-Holland.

### **Maatregelen op structuurniveau**

- Groene Loper op de Afrikaweg, inclusief hoogwaardige groenstructuur, verschillende habitats, met afwisseling van schaduw en zon.
- De beplanting wordt afgestemd op het toekomstige klimaat.
- Een natuurlijk ingerichte waterverbinding aan de westzijde bij Bredewater.
- Dwarsverbindingen met water als vervanging van de lange ondergrondse duikers.
- Voorkeur voor groenblauwe maatregelen, boven kunstmatige, ondergrondse oplossingen

(duikers).

- Autochtone plantensoorten gebruiken.
- Stimuleren van verscheidenheid aan levensvormen (flora en fauna) voor de levende natuur of sluitend ecosysteem; natuur inclusief bouwen.
- Blauwgroene structuren als ecologische verbinding zo veel mogelijk meenemen in ontwerp.
- Groen is zichtbaar en leefbaar; openbare ruimte moet geactiveerd worden.

### **Maatregelen op straatniveau**

- Het realiseren van groene kwaliteit in de dwarsverbindingen tussen de bouwblokken.
- Waterrobuuste inrichting met vloerpeil hoger dan weg, gevoelige nutsvoorzieningen boven maaiveldniveau Bredewater/Boerhaavelaan
- Afrikaweg als vlucht- en evacuatieroute.
- Waterberging in open water.

### **Maatregelen op gebouwniveau**

De daken zijn naast de openbare ruimte ook een belangrijk verbindend element in het gebied om de opgaven rond energie, groen, biodiversiteit en wateropvang integraal op te pakken. De idee om op de hogere daken voornamelijk energie- en wateropgaven, en op lagere daken beleefbaar groen en waterberging te faciliteren geven daarbij een ordeningsprincipe. Daarbij is maatwerk nodig om te bepalen tot welke hoogte de opgaven ruimtelijk inpasbaar zijn en afstemming t.a.v. biodiversiteit. Daarbij zijn Natuur-inclusieve gevels en daken conform het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland de leidraad. In het beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor de volgende richtlijnen opgenomen:

1. Aan gevels van de bouwblokken aan zowel de publieke zijde als de binnenzijde wordt kwalitatief groen toegepast. Iedere zijde kent een andere typologie vanwege de lichtval. Ter stimulering van de groei en bloei van de beplanting wordt indien nodig een bewateringssysteem toegepast.
2. Blinde gevels zijn groene gevels.
3. Elk bouwblok heeft minimaal 1 natuurinclusieve gevel en het ontwerp van deze gevel wordt vooraf afgestemd met een ecooloog zodat de positie en vorm een effectieve bijdrage levert aan de flora en fauna.
4. Natuurinclusieve elementen in de gevel zijn onderdeel van de architectuur.

Via fasering in de werkzaamheden wordt getracht de huidige functionaliteit van het plangebied voor de verschillende soorten te allen tijde te borgen en versterken waar mogelijk.

De waterbergingsberekeningen door de initiatiefnemer zijn een uitgangspunt. Om hittestress te voorkomen moeten er groene, koele schaduwrijke verblijfsplekken ingericht worden. Bij het gebruik van materialen rekening houden met bijdrage aan verlagen nachttemperatuur.

## Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

In dit hoofdstuk is het plan getoetst aan diverse planologische- en milieuaspecten. Per aspect is in afzonderlijke paragrafen aangegeven wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkelingen en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ingreep besproken. Indien aan de orde, is aangegeven wat de consequenties van de ontwikkeling zijn voor het genoemde aspect.

### 5.1 Milieueffectrapportage

De voorgenomen ontwikkelingen leiden ertoe dat de impact op het milieu in het plangebied wijzigt. In het kader van de m.e.r.-procedure zijn de mogelijke effecten van dit bestemmingsplan in beeld gebracht.

Entree moet worden gezien als een stadsproject in de zin van de m.e.r.-regelgeving. Gezien de omvang van het programma is een m.e.r.-beoordeling nodig. Dat wil zeggen dat de gemeente als bevoegd gezag beoordeelt of ten behoeve van het bestemmingsplan een milieueffectrapport nodig is. Hiermee worden voor de beoogde ontwikkeling de milieueffecten inzichtelijk gemaakt en hoe deze zich verhouden tot de wettelijke normen. Indien sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, dient vervolgens voor het bestemmingsplan een MER opgesteld te worden. Gezien de omvang en complexiteit van project Entree heeft de gemeente ervoor gekozen geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren, maar direct een MER op te stellen.

Het MER onderzoekt de maximale milieueffecten die op kunnen treden in relatie tot de doelen van het Masterplan. In Bijlagen bij deze toelichting is het MER gevoegd. In bijlage 3 staat het zelfstandig leesbare deel A (inleidende hoofdstukken en de hoofdlijnen van de effectstudies). Ook zijn de voor het bestemmingsplan relevante effectstudies in aparte bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf wordt de procedure van het m.e.r. beschreven en wordt kort beschreven welke de alternatieven en varianten in het m.e.r. zijn onderzocht en hoe deze in relatie met dit bestemmingsplan gezien moeten worden. Tot slot worden de resultaten uit het MER beschreven die relevant zijn voor het plangebied.

De juridische borging van (mitigerende) maatregelen vindt in de meeste gevallen plaats in het vergunningentraject. De effecten die zich in de bouwfase kunnen voordoen betreffen uitvoeringsaspecten. Deze uitvoeringsaspecten die verband houden met de bouw hebben geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. De wijze waarop uitvoering mag worden gegeven komt aan de orde bij de beoordeling van het besluit tot het verlenen van de benodigde vergunningen binnen het vergunningentraject. Maatregelen die betrekking hebben op de bouwfase of waarbij op een andere wijze is verzekerd dat deze zullen worden getroffen, worden om deze redenen niet juridisch geborgd in dit bestemmingsplan.

### Procedure

De m.e.r.-procedure bestaat uit verschillende stappen die geïntegreerd zijn in de bestemmingsplanprocedure. Ter voorbereiding op de planvorming is het Startdocument Entree opgesteld (zie bijlage 30), waarin de startnotitie bestemmingsplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau milieueffectrapportage zijn geïntegreerd. Het Startdocument omschrijft het kader en de te volgen stappen om tot een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan voor Entree te komen. Daarnaast worden in het document de reikwijdte en het detailniveau van het milieueffectonderzoek beschreven. Het Startdocument is ter inzage gelegd en de ontvangen zienswijzen en reacties van de wettelijke adviseurs zijn samengevat en beantwoord in een nota beantwoording startdocument (zie bijlage 31). Het startdocument is hiermee definitief.

Het bevoegd gezag legt het MER samen met het ontwerp van het bestemmingsplan en de

daarbij behorende samenhangende besluiten ter inzage, voor eenieder gedurende een termijn van 6 weken. Tegelijkertijd wordt een exemplaar van het MER ter toetsing naar de Commissie voor de m.e.r. en de wettelijke adviseurs gestuurd. Binnen de periode van terinzagelegging brengt ook de Commissie voor de m.e.r. haar toetsingsadvies uit. In het toetsingsadvies wordt beoordeeld of het MER naar het oordeel van de Commissie voor de m.e.r. de juiste en voldoende milieu-informatie bevat om tot een afgewogen besluit te komen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het masterplangebied omvat het middengebied en de deelgebieden Centrum-West (noordkant), Meerzicht (noordwestkant) en Stationsomgeving Zuid (zuidkant). Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het middengebied van het MER voor de andere deelgebieden worden in een latere fase bestemmingsplannen in procedure gebracht.

### **Alternatieven en varianten**

In het MER Entree Zoetermeer zijn de volgende alternatieven onderzocht:

- *referentiesituatie*: dit is de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen. Dit betreffen ontwikkelingen die doorgang vinden, ook als de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt. De referentiesituatie dient als vergelijking voor de overige alternatieven;
- *de voorgenomen activiteit*: in het middengebied 4.500 woningen en in de overige deelgebieden 990 woningen, met daarnaast circa 153.000 m<sup>2</sup> en 50.750 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan voorzieningen in respectievelijk het middengebied en de overige deelgebieden. Dit bestemmingsplan maakt de activiteiten in het middengebied van dit alternatief mogelijk.
- *maximaal opnamecapaciteit*: in het middengebied 6.300 woningen en in de overige deelgebieden 990 woningen, met daarnaast circa 105.000 m<sup>2</sup> en 20.750 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan voorzieningen in respectievelijk het middengebied en de overige deelgebieden. Binnen dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor 1.200 extra woningen opgenomen. De ontwikkelingen van deze wijzigingsbevoegdheid vallen dus binnen de kaders van deze variant.
- *publiekstrekker*: dit alternatief wordt niet met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Daarnaast zijn voor het thema geluid drie beleidsvarianten onderzocht. De beleidsvarianten zijn:

- Beoordeling op basis van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid.
- Beoordeling op basis van de Wet geluidhinder zonder het gemeentelijk geluidsbeleid.
- Beoordeling op basis van het beginsel van Stad- en Milieubenadering.

Voor zowel de voorgenomen activiteit als de variant maximale opnamecapaciteit zijn twee subvarianten onderzocht:

- Uitgaan van bestaande bebouwing langs de A12, wel verhoging van schermen;
- Uitgaan van nieuwbouw langs de A12.

### **Resultaten uit het MER voor het middengebied (plangebied)**

De milieueffecten zijn vergeleken met de zogenoemde referentiesituatie: de toekomstige milieusituatie als het project niet doorgaat, maar ander vastgesteld overheidsbeleid wel wordt uitgevoerd. Er is daarbij een vijfpuntschaal gehanteerd:

Waardering	Omschrijving
++	Zeer positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
+	Positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
0	Neutraal effect, geen verandering ten opzichte van de referentiesituatie
-	Negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
--	Zeer negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie

Thema	Indicator	Voorgenomen activiteit	Na mitigatie-/compensatie	Variant maximale opnamecapaciteit	Na mitigatie-/compensatie
Verkeer en Vervoer	Doorstroming wegvakken	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Doorstroming kruispunten	--	++	--	++
	Kwaliteit openbaar vervoer	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Kwaliteit langzaam verkeers-verbindingen	+	n.v.t.	+	n.v.t.
	Verkeersveiligheid	+	n.v.t.	+	n.v.t.
	Parkeren	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Leefbaarheid en gezondheid	Geluid in het plangebied	Effecten beleidsvarianten geluid zie paragraaf 0.5.4			
	Geluid in de omgeving	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Luchtkwaliteit				
	• $PM_{10}$	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	• $PM_{2,5}$	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	• $NO_2$	-	n.v.t.	-	n.v.t.
	Veiligheid				
	• Externe veiligheid: plaatsgebonden risico	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	• Externe veiligheid: groepsrisico	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	• Calamiteiten	+	n.v.t.	+	n.v.t.
	• Sociale veiligheid	++	n.v.t.	++	n.v.t.
	Trillingen	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Windhinder	-	0	-	0
	Schaduwwerking	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Gezondheidsbevordering				
	• Mate waarin Entree uitnodigt tot gezond gedrag	++	n.v.t.	++	n.v.t.
• Mate waarin groenstructuren	+	n.v.t.	+	n.v.t.	



Thema	Indicator	Voorgenomen activiteit	Na mitigatie-/compensatie	Variant maximale opnamecapaciteit	Na mitigatie-/compensatie
	<i>zijn aangesloten en beleving</i>				
	• <i>Mate van hinder tijdens de bouw</i>	-	-	-	-
Bodem en ondergrond	Effect op bodemopbouw	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Effect op bodemkwaliteit	+	n.v.t.	+	n.v.t.
	Ondergronds ruimtegebruik	++	n.v.t.	++	n.v.t.
Water	Waterkwaliteit	+	n.v.t.	+	n.v.t.
	Waterkwantiteit	+	n.v.t.	+	n.v.t.
Ruimtelijke kwaliteit	Stedelijk Landschap				
	• <i>Ruimtelijke structuur</i>	++	n.v.t.	++	n.v.t.
	• <i>Ruimtelijk beeld</i>	++	n.v.t.	++	n.v.t.
	Cultuurhistorie				
	• <i>Historische geografie</i>	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	• <i>Historische stedenbouwkunde</i>	--	-/0	--	-/0
	Archeologie				
	• <i>Aantasting archeologische waarden</i>	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	• <i>Verstoring/doorsnijding archeologische monumenten en terreinen</i>	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Recreatieve betekenis	+	n.v.t.	++	n.v.t.	
Natuur	Soortbescherming	-	0	-	0
	Stikstofdepositie op Natura2000 gebieden	-	0	-	0
	(kansen voor) verhoging van natuurwaarden	+	n.v.t.	+	n.v.t.
Duurzaamheid en energie	Energiebesparing	+	n.v.t.	+	n.v.t.
	Opwek duurzame energie	+	n.v.t.	+	n.v.t.
	CO2-uitstoot	++	n.v.t.	+	n.v.t.
Klimaatadaptatie	Wateroverlast	0	+	0	+
	Hittestress	0	+	0	+
	Droogte	0	n.v.t.	0	n.v.t.

Tabel 5.1 Resultaten voorgenomen activiteit en variant maximale opnamecapaciteit (middengebied)

*Algemeen beeld: gevolgen positief of neutraal*

Geconstateerd kan worden dat de planontwikkeling voor de meeste thema's tot een verbetering leidt van de milieusituatie in het plangebied of dat er geen verandering is ten opzichte van de referentiesituatie. Inzetten op hoge stedenbouwkundige kwaliteit en op duurzaamheid en energie, toevoegen van groen en water, herinrichting van de Afrikaweg en aandacht voor klimaatadaptatie geven invulling aan de hoge ambities voor de nieuwe wijk. Ook de aandacht die er is voor fietsers en voetgangers en voor recreatieve voorzieningen dragen hieraan bij. Dit geldt voor zowel de voorgenomen activiteit als de planvariant maximale

opnamecapaciteit.

#### *Kleine verschillen tussen de alternatieven*

Er zijn kleine verschillen tussen de voorgenoemde activiteit en de variant maximale opnamecapaciteit, maar de beoordeling is per saldo vrijwel gelijk. Op twee criteria is er een verschil in beoordeling:

- Recreatieve betekenis: deze is in de variant maximale opnamecapaciteit positiever beoordeeld omdat er fysiek en financieel meer ruimte is om verschillende functies mogelijk te maken.
- CO<sup>2</sup>-uitstoot: meer woningen in de variant maximale opnamecapaciteit leiden ook tot meer CO<sup>2</sup>-uitstoot, waardoor deze variant iets minder - maar nog steeds positief - scoort.

#### *Negatieve gevolgen grotendeels te mitigeren, borging in het bestemmingsplan*

De geconstateerde negatieve effecten kunnen grotendeels verzacht of gecompenseerd worden. De belangrijkste zeer negatieve effecten zijn hieronder weergegeven. Vervolgens is aangegeven op welke wijze borging in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden:

- *Doorstroming van het autoverkeer op kruispunten:* in de avondspits is een duidelijke toename berekend van de lengte van de wachtrij bij het kruispunt van de Zuidweg met de A12. Dit zorgt voor grote doorstromingsproblemen op de A12. Omdat het verkeersnetwerk niet kan functioneren zonder dit kruispunt, is dit als zeer negatief beoordeeld. Door het aanbrengen van een extra rijstrook wordt de situatie veel beter, ook ten opzichte van de referentiesituatie. De gemeente is de inpasbaarheid van deze maatregel aan het onderzoeken, en is voornemens deze maatregel uit te voeren. De maatregel past binnen de planregels van het bestemmingsplan Rokkeveen.
- *Historische stedenbouwkunde:* de effecten van het plan op cultuurhistorie zijn zeer negatief vanwege de versterking van de historisch stedenbouwkundige structuur en de vernietiging van historisch bouwkundige elementen. Er kan echter meer rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische erfenis van Zoetermeer. Bijvoorbeeld door waardevolle panden te behouden en bij de inrichting van de Afrikaweg meer rekening te houden met de huidige ruimtelijke en groene kwaliteit ervan. Negatieve effecten kunnen echter niet helemaal voorkómen worden. Voor de percelen Bredewater 4-14 en 16, het Kinderen van Versteeghcomplex, het Poortgebouw en de Mandelabrug - die een monumentale waardering hebben - is een nadere eis opgenomen waarbij voorschriften aan een omgevingsvergunning kunnen worden gekoppeld. Daarnaast geldt een onderzoeksverplichting naar de mogelijkheid van behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

#### *Overige negatieve effecten betreffen*

- *Windhinder:* De hoge gebouwen in het gebied kunnen tot windhinder leiden. Stedenbouwkundige oplossingen kunnen dit voorkomen. Voorbeelden zijn: voldoende afstand tussen (hoge) bebouwing, per locatie bekijken welke bouwhoogte kan worden toegestaan, rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen en het plaatsen van windgevoelige bestemmingen in de luwte of het plaatsen van schermen en luifels. Het effect wordt daarmee neutraal. In het bestemmingsplan is voor dit aspect een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat gebouwen met een bouwhoogte van 30 m of meer uitsluitend zijn toegestaan indien door de aanvrager een windhinderonderzoek is overgelegd conform NEN 8100. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen. Ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar kunnen tevens nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 m.
- *Beschermde soorten en gebieden natuur:* om een ontheffing op grond van de Wet

natuurbescherming te kunnen verkrijgen, is het verplicht om de negatieve effecten op beschermde diersoorten (in Entree vooral buizerds en vleermuizen) te beperken of compenseren. Daarmee resteert geen negatief effect meer. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van onderzoek, uitvoeren van compenserende maatregelen als gevolg van het onderzoek en/of het voorschrijven van bronmaatregelen. Daarnaast kan op het gebied van natuur door het toepassen van bronmaatregelen (in te zetten materieel in de aanlegfase) en het gericht inzetten van bestaande kantoorpanden voor interne saldering effecten als gevolg van stikstofdepositie worden voorkómen.

- *Hinder in de aanlegfase* is nooit helemaal te voorkomen, dus dit criterium blijft ook ná mitigerende maatregelen negatief beoordeeld..

#### *Overige maatregelen ter borging in het bestemmingsplan*

- *Geluid*: Een deel van de toekomstige woonbebouwing ontmoet een geluidbelasting door de A12 die hoger is dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. De geluidbelasting ter hoogte van deze geprojecteerde woningen door de Afrikaweg ligt wel tussen de bandbreedte van de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting. Voor deze geluidbelasting kunnen na het doorlopen van een afwegingsproces hogere grenswaarden worden vastgesteld. De gemeente Zoetermeer heeft hiervoor beleid vastgesteld, op grond waarvan onder meer sprake moet zijn van een zogenoemde geluidluwe gevel. Dit zal niet ter hoogte van elke woning die het bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen worden gerealiseerd. Om ondanks het overschrijden van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting door de A12 binnen dit invloedsgebied woningen te kunnen projecteren, is bij het vaststellen van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Interimwet Stad en Milieubebouwing. Hiervoor is de GGD om advies gevraagd. Om een gezonde woning en woonomgeving te realiseren adviseert de GGD om specifieke genoemde maatregelen verplicht te stellen voor de woningen in de Entree waarbij de gevelbelasting uitkomt boven de GGD advieswaarden (50 dB Lden en 40 dB Lnight). Hierbij wordt uitgegaan van gecumuleerd geluid van meerdere bronnen, zonder aftrek art 110g van de wet geluidhinder. De maatregelen die door de GGD zijn geadviseerd, ter compensatie van het afwijken van de wettelijke grenswaarde voor de geluidbelasting door de A12 en afwijken van de voorwaarden uit het gemeentelijke ontheffingenbeleid, zijn voor zover mogelijk in de planregels opgenomen. Daarbij zijn de maatregelen uit de Basismaatregelenlijst als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan het college een omgevingsvergunning kan verlenen voor gevallen waarin niet aan deze voorwaardelijke verplichting kan worden voldaan. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning wordt getoetst aan een afwegingskader, dat onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de planregels.
- *Bezonnig*: Binnen Entree kan op de schaduweffecten ontworpen worden en zal getoetst worden op de lichte TNO-norm. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over onderlinge positie, hoogte en breedte van bebouwing om een aantrekkelijk en gevarieerd beeld te bereiken. Met de regels wordt gewaarborgd dat het plan voldoet op het gebied van uitzicht, doorzicht, toegankelijkheid en lichttoetreding. In de regels is daarvoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij middels voor een bezonningsonderzoek (op basis van de TNO-normering) aangetoond moet worden dat voldaan kan worden aan de lichte TNO-norm.

#### *Geen negatieve gevolgen voor de omgeving*

Op de omgeving zijn geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de transformatie van Entree. Het verkeersbeeld is vergelijkbaar met de referentiesituatie, en daarmee ook de situatie voor geluid en luchtkwaliteit.

## Vervolg

Op basis van de informatie in het MER is het voorkeursalternatief gekozen: het aantal woningen en omvang van voorzieningen, binnen de onderzochte bandbreedte variant voorgenomen activiteit. Ook is een keuze gemaakt hoe om te gaan met het thema geluid in het project. Er is gekozen voor toepassing van de Interimwet Stad- en Milieubenadering.

Het MER is een 'levend milieueffectrapport' en wordt de komende jaren geactualiseerd als dat nodig is om het milieubelang een goede rol in de besluitvorming te kunnen geven. Momenten waarop dit aan de orde kan zijn:

- Als bij verdere uitwerking van (bouw)plannen voor het middengebied wordt afgeweken van de gehanteerde uitgangspunten;
- Zodra de stedenbouwkundige invulling van Meerzicht, Centrum-West en Stationsomgeving zuid bekend is, wordt bekeken of het opgestelde MER voldoende milieu-informatie bevat, of dat op één of meerdere thema's een aanvulling nodig is.

Tot slot is van belang te vermelden dat er monitoringsplan wordt opgesteld. Hierin wordt vastgelegd hoe de gemeente gaat onderzoeken of de daadwerkelijk optredende milieueffecten overeenkomen met de in het milieueffectrapport voorspelde milieueffecten. Ook wordt beschreven welke maatregelen getroffen worden als de optredende effecten afwijken van de voorspelde effecten. Het milieueffectrapport geeft hiervoor al een concrete aanzet.

## 5.2 Archeologie

### Toetsingskader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Om aan de wettelijke verplichtingen met betrekking tot de archeologische monumentenzorg (AMZ) te kunnen voldoen, heeft de gemeente Zoetermeer een archeologisch beleid vastgelegd in het rapport De archeologie van Zoetermeer (2015) en de bijbehorende beleidskaart. Ten grondslag aan dit rapport ligt een uitgebreid bureauonderzoek naar de archeologische waarden in de gemeente. Naar aanleiding hiervan zijn gemeentelijke archeologische

monumenten aangewezen, waar sprake is van hoge verwachtingen.

### **Onderzoek en conclusie**

Uit het onderzoek archeologie (zie bijlage 19) blijkt dat er in het plangebied geen gebieden met een hoge archeologische verwachting zijn aangewezen. Het aspect archeologie staat de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

### **5.3 Bodemkwaliteit**

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

### **Onderzoek en conclusie**

In het MER onderzoek gedaan naar de bodem en ondergrond van het plangebied, zie Bijlage 7. Uit dit onderzoek blijkt dat in de huidige situatie vrijwel de gehele bodem van het plangebied reeds geroerd is. Verdere verstoringen zijn daarom niet te verwachten en daarmee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar. Door de matig doorlatende bodem is de invloed van onderbemaling ten gevolge van toekomstige bouwactiviteiten slechts lokaal aanwezig. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van omgevingsdienst Midden-Holland en Zoetermeer is het plangebied geclassificeerd als wonen. Dit betekent dat over het algemeen de bodem geschikt is voor wonen. Incidenteel kan verontreiniging voorkomen. De bouwactiviteiten zorgen voor een fijnmaziger onderzoek naar bodemverontreinigingen. Mogelijk in het plangebied aanwezige onbekende (of nog niet onderzochte) bodemverontreiniging zullen daarmee bekend en gesaneerd worden. Inclusief deze mogelijke saneringen is het plan financieel haalbaar en staat het aspect bodem de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

### **5.4 Cultuurhistorie**

#### **Toetsingskader**

Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Deze verplichting is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met de term cultuurhistorie worden de overblijfselen van de geschiedenis bedoeld die door de mens zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige patronen, landschappelijke structuren en bouwkundig erfgoed.

Cultureel erfgoed is alles met een materiële en immateriële waarde dat van belang wordt geacht voor de huidige en komende generaties om een beeld te geven van het verleden en dat zo een bijdrage levert voor de culturele identiteit van een land, een stad of een plek.

## Onderzoek en conclusie

Voor het aspect Cultuurhistorie is in het kader van het MER kwalitatief onderzocht in hoeverre de Cultuurhistorische waarden in Entree en de omgeving wordt beïnvloed door de voorgenomen transformatie van het plangebied (zie bijlage 19). Daarnaast is een cultuurhistorische inventarisatie en waardestelling opgesteld (zie bijlage 25).

De effecten voor het thema Cultuurhistorie zijn bepaald op basis van de volgende beoordelingscriteria:

- Historische geografie (landschap);
- Historische (steden)bouwkunde.

### *Historische geografie (landschap)*

Uit het onderzoek blijkt dat het effect van de ingrepen in het plangebied op het landschap vrijwel nihil zijn, omdat het landschap al in behoorlijke mate is aangetast vanaf 1966. Op dit moment is er sprake van een lage beleefde, fysieke en inhoudelijke kwaliteit van het landschap. In de plannen is geen sprake van verdere verstoring, doorsnijding of vernietiging van het landschap.

### *Historische (steden)bouwkunde*

Het effect van de ingrepen in het plangebied op de historische (steden)bouwkunde is in het MER negatief beoordeeld, omdat zowel de aanwezige beleefde kwaliteit als de aanwezige fysieke en inhoudelijke kwaliteit worden aangetast. Er is sprake van verstoring van de historisch stedenbouwkundige structuur en van vernietiging van historisch bouwkundige elementen.

Met betrekking tot de het gemeentelijk beschermd stadsgezicht vindt in dit plan geen aantasting plaats. De bebouwing die mogelijk wordt gemaakt is meer dan 250 meter van de Voorweg verwijderd. Het gedeelte van het plangebied dat ligt binnen het beschermd stadsgezicht heeft een bestemming Groen met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'.

De zichtbaarheid, herinnerbaarheid en de gaafheid van de stedenbouwkundige opzet van de stad en H-structuur, het hoofdwegenstelsel van de Groeikernperiode, wordt door het aanleggen van een stadstraat aangetast. Deze H-structuur is uniek in Nederland en daarom zeldzaam te noemen. De H-structuur zorgt voor de samenhang in de stedenbouwkundige structuur van de stad. De Afrikaweg zelf is bovendien een gave structuur, waarvan het profiel sinds de aanleg in basis niet gewijzigd is. Het karakter van de Afrikaweg verandert van een op zichzelf liggende doorgaande verbinding in een geïntegreerde stadstraat die twee wijken, Het station en de binnenstad moet gaan verbinden. Het effect hiervan is dat het idee van de groeikern Zoetermeer met op zichzelf liggende, naar binnen georiënteerde wijken wordt losgelaten. Er wordt letterlijk een brug geslagen tussen de wijken Meerzicht en Driemanspolder. Deze 'inbreiding' betekent een breuk in het denken over de ontwikkeling van de stad Zoetermeer.

Daarnaast wordt de historische bouwkunde in het gebied aangetast door de voorgenomen sloop van de panden Bredewater 4-14 en Bredewater 16 die een gemiddelde tot hoge monumentale waarden hebben en van een deel van het complex Kinderen van Versteeghplein dat een redelijk gemiddelde monumentale waarde heeft. De panden zijn unieke gebouwen uit de zogenaamde Post 65-periode, een periode waarvan Zoetermeer als groeikern een unieke staalkaart aan architectuur heeft. De Mandelabrug en het Poortgebouw worden geïntegreerd in een nieuwe ontwikkeling. Zij hebben een cultuurhistorische waarde die nog niet nader is bepaald. De gewaardeerde panden en misschien ook het Poortgebouw en de Mandelabrug zullen onderdeel uitmaken van het Inventarisatie- en selectieproject naorlogs erfgoed

Zoetermeer 1945-1990 dat op initiatief van de gemeenteraad wordt uitgevoerd, en wellicht uiteindelijk worden aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast kan het zo zijn dat er als uitkomst van het hierboven genoemd project nog andere gebouwen, objecten en groenstructuren van een dussdanig cultuurhistorisch belang zijn dat ze worden aangewezen als gemeentelijk monument of beschermd stadsgezicht.

### *Waardstelling*

In de cultuurhistorische verkenning en waardstelling (ze bijlage 25) is nader ingegaan op de bovengenoemde panden. Hieruit volgt:

- Kristalkantoren (Bredewater 4-14): De Kristalkantoren zijn architectuurhistorisch interessant (complex met een combinatie van brutalisme, seventies futurisme en aan structuralisme verwante ordening). Het ensemble is binnen de typologische ontwikkeling van kantooromgevingen een opvallende representant van kleinschaliger ontwerpvisies uit de jaren '70. Het is hierin uniek in Zoetermeer en komt vermoedelijk in deze vorm in Nederland maar beperkt voor. Het complex neemt als ensemble van torens en binnenpleinen tussen Afrikaweg en Meerzicht een uitgesproken stedenbouwkundige positie in. Het complex is - met de aantekening dat er in een latere fase bouwvolume is toegevoegd - nog redelijk gaaf. Het complex is binnen het oeuvre van de ontwerper bijzonder en heeft mogelijk een zeldzaamheidswaarde. Het pand heeft een gemiddelde tot hoge monumentale waarde. Deze is gebaseerd op een gemiddelde maatschappelijk-historische c.q. cultuurhistorische waarde, een gemiddeld tot hoge architectuurhistorische waarde en een hoge stedenbouwkundige waarde en is op hoofdlijnen nog gaaf.
- De Mammoet (Bredewater 16): Het gebouw De Mammoet is architectuurhistorisch interessant (complex met een aan High-techarchitectuur verwante vormgeving). Het ensemble is binnen de typologische ontwikkeling van kantooromgevingen een opvallende representant van ontwerpvisies uit de jaren '70 waarin drager en inbouwpakket en prefabricage onderdeel werden van de expressie van een gebouw. Het complex is nog redelijk gaaf. Het complex is binnen het oeuvre van de ontwerper bijzonder en heeft een zeldzaamheidswaarde. Het pand heeft een gemiddelde tot hoge monumentale waarde, omdat het een gemiddelde maatschappelijk-historische c.q. cultuurhistorische waarde, een hoge architectuurhistorische waarde heeft en nog gaaf en zeldzaam is.



Figuur 5.1 Kristalkantoren



Figuur 5.2 De Mammoet

#### *Uitwerking en motivering in beeldkwaliteitsplan*

Binnen de gebiedsontwikkeling Entree Midden is bestaande bebouwing aanwezig en Entree in totaliteit is een onderdeel van de H-structuur van Zoetermeer. De oorspronkelijke gedachte tijdens de bouw van deze invalsweg en kantorenstroken was de realisatie van een scheiding tussen de naastgelegen wijken en infrastructuur; de kantorenstroken met losse kantoren in



het groen, schermten de achterliggende woonwijk af van de brede Afrikaweg. Deze opzet vertegenwoordigt stedenbouwkundige en architectonische opvattingen tijdens de groei van Zoetermeer en bevat elementen die een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

Met de ontwikkeling van Entree vindt een omkering plaats. Van kantorenstrook naar een levendige stadswijk met een mix van woon-, werk- en verblijfsfuncties en entrees aan de stadsstraat Afrikaweg. Kortom van barrière naar verbinding. Deze vorm van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is relatief nieuw voor de gemeente Zoetermeer. Verdichting binnen bestaand stedelijk gebied is anders dan bouwen in een (nagenoeg) leeg weiland en betekent dat op de bestaande stad moet worden aangesloten.

In de transformatie die het gebied ondergaat kunnen bestaande gebouwen zo veel mogelijk een rol hebben. Bij ontwikkeling van iedere plot zal bekeken moeten worden hoe en of bestaande gebouwen of delen van gebouwen onderdeel kunnen worden van het nieuwe totaalconcept voor Entree. Deze oudere gebouwen kunnen de gebiedsontwikkeling gelaagdheid geven, minder rigide maken en bijdragen aan een typisch Zoetermeers en stedelijk karakter. Het hergebruiken van bestaande gebouwen of gebouwonderdelen kan bovendien bijdragen aan de duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling. Voor de transformatie van bestaande gebouwen geldt behoud door ontwikkeling. De karakteristieken verschillen per bestaand gebouw en positie binnen het plangebied. Het Q-team begeleidt per geval bij het opstellen van aanvullende randvoorwaarden en uitgangspunten over behoud en inpassing van bestaande gebouwen.

Gebouwen, waarbij in elk geval onderzocht moet worden of transformatie mogelijk is zijn degene die in de milieueffectrapportage zijn aangeduid als waardevol. Te weten:

- de Kristalkantoren en de Mammoet, deze hebben een redelijk hoge monumentale waarde,
- het Kinderen van Versteeghcomplex welke een redelijk gemiddelde monumentale waarde heeft,
- ook het Poortgebouw en de Mandelabrug worden als cultuurhistorisch waardevol aangeduid.

De typologie van de bestaande gebouwen vormt hierbij een uitdaging. Zij hebben namelijk de opzet van solitaire gebouwen, met entrees onder het maaiveld van de Afrikaweg, omringd door bomen, parkeervelden en privéterrein. In Entree wordt gekozen voor de typologie van het omsloten bouwblok. Het parkeren wordt hieronder, uit het zicht, ingepast. De bebouwing presenteert zich hierbij nadrukkelijk aan het omliggende openbaar gebied en kent (geluids-) luwe binnentuinen. De integratie van bestaande gebouwen binnen een samengesteld bouwblok biedt kansen om bestaande cultuurhistorische waarden te behouden.

Ruimtelijk zijn in elk geval onderstaande randvoorwaarden van belang voor de eindsituatie op het plot:

- Alzijdigheid;
- Bebouwing die het concept van de stadsstraat ondersteunt door:
  1. Ruimtelijke begeleiding van de stadsstraat
  2. Entrees georiënteerd op stadsstraat
  3. Levendige programma georiënteerd op de stadsstraat
- Parkeren uit het zicht
- Groen en doorwaadbaar gebied.

Zoals uit het voorgaande blijkt wordt gestreefd naar een zorgvuldige inpassing. Voor de genoemde complexen die als waardevol zijn aangeduid is de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek' opgenomen. In de juridische regeling is een nadere eis opgenomen. Er zal een onderzoeksverplichting gelden naar het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

## 5.5 Duurzaamheid

Hoewel duurzaamheid een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijk debat vormt en daarmee een belangrijk onderwerp in het overheidsbeleid, bestaat er geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Bestemmingsplannen kunnen ook niet of nauwelijks worden gehanteerd om duurzame (energie)aspecten te regelen. Dat is in dit geval niet anders. Wel is het zo dat in de beeldkwaliteit van de bebouwing en de relatie die de bebouwing met de omgeving aangaat wordt gewaarborgd in het Beeldkwaliteitplan (Bijlage 33).

Het beeldkwaliteitsplan gaat ook in op duurzaamheidsaspecten voor gebouwen en de openbare ruimte. Groen en water wordt in Entree actief ingezet als onderdeel van de beeldkwaliteit en als kwalitatieve toevoeging aan de leefomgeving, zowel voor de beleving, voor klimaatadaptatie als voor het gebruik.

## 5.6 Geluid

### Toetsingskader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen, zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur-wegen en parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht.

In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden. Naast woningen gaat het daarbij om andere geluidsgevoelige gebouwen waaronder onderwijsvoorzieningen, verschillende zorgvoorzieningen en kinderdagverblijven.

### *Interimwet Stad- en milieubenadering*

Sinds 1 februari 2006 is de Interimwet stad-en-milieubenadering van kracht. Doelstelling van deze wet is het bereiken van een zuinig ruimtegebruik en een optimale leefomgevingskwaliteit. Op basis van deze wet mogen gemeenten, na zorgvuldig onderzoek en onder bepaalde voorwaarden, afwijken van de wettelijke milieunormen voor bodem, geluid en/of lucht. Daarbij stelt de wet geen maximum of termijn voor een afwijking. Doel hiervan is een grotere beleidsvrijheid voor gemeenten waardoor lokaal meer maatwerk mogelijk is.

De wet gaat er daarbij van uit dat gemeenten in hun planvorming de zogenaamde stad-en-milieubenadering toepassen die bestaat uit drie stappen:

- Stap 1: vroegtijdig integreren van milieu in het ruimtelijk plan en werken aan brongerichte maatregelen, uitgaande van een integrale benadering van de leefomgevingskwaliteit.
- Stap 2: zoeken naar oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving.
- Stap 3: als milieunormen of wettelijke procedures de gewenste stedelijke leefkwaliteit in de weg staan, kunnen gemeenten via een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad afwijken van bestaande regels.

Een stap 3-besluit op grond van de Interimwet moet worden goedgekeurd door het college van

Gedeputeerde Staten. Conform artikel 11 van de Interimwet hebben burgemeester en wethouders het voornemen van de Raad aan het college van Gedeputeerde Staten gemeld.

Volgens de wet bevat een stap 3-besluit inzake geluid ten minste de volgende informatie (artikel 5 Interimwet):

- a. een omschrijving van het projectgebied en een of meerdere kadastrale kaarten waarop de begrenzing van dat gebied is aangegeven;
- b. de milieukwaliteitsnorm of het andere wettelijke voorschrift ten aanzien waarvan het besluit een afwijking bevat;
- c. de norm met betrekking tot de kwaliteit van het milieu of het andere wettelijke voorschrift, welke geldt ter vervanging van de milieukwaliteitsnorm of het andere wettelijke voorschrift waarvan wordt afgeweken;
- d. de wijze waarop nadelige gevolgen voor het milieu van een besluit als bedoeld in de artikelen 2 en 3 worden beperkt en voor zover nodig gecompenseerd; en
- e. de termijn waarvoor de afwijking geldt.

Onder verwijzing naar de bijgevoegde kadastrale kaart bevat het besluit tevens:

- f. een beschrijving van de onroerende zaken waarop dat besluit betrekking heeft;
- g. de kadastrale aanduiding van die onroerende zaken;
- h. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie; en
- i. indien een in de beschrijving opgenomen onroerende zaak een gedeelte van een perceel uitmaakt, de grootte van dat gedeelte.

#### 5.6.1 Onderzoek Wet geluidhinder

Er is nader onderzoek gedaan naar de geluidseffecten van wegen en de railverkeer; zie het betreffende achtergrondrapport bij het MER zoals opgenomen in bijlage 5.

De geluidssituatie is op 3 niveaus beoordeeld.

1. Beoordeling op basis van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid.
2. Beoordeling op basis van de Wet geluidhinder zonder het gemeentelijk geluidsbeleid.
3. Beoordeling op basis van het beginsel van de Interimwet Stad- en Milieubenadering (zie paragraaf 5.6.2).

#### **Beoordeling op basis van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid**

##### *Wegverkeer*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de eerstelijns gebouwen langs de A12 kan redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder en de voorwaarden van het gemeentelijk geluidsbeleid. Ook bij de hogere verdiepingen van de tweedelijns gebouwen zal het lastig blijken om hieraan te voldoen. Bij de overige gebouwen kan hieraan wel worden voldaan op basis van een gebouwontwerp.

##### *Railverkeer*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde volgens de Wet geluidhinder. Aan het geluidsbeleid kan worden voldaan, mits het gebouwontwerp van de eerstelijns gebouwen aan de zuidzijde van het plangebied hierop wordt afgestemd. Aandachtspunt daar bij is met name dat hier naast railverkeer hier ook sprake is van een duidelijk hogere geluidsbelasting van het wegverkeer van met name de A12 en de Afrikaweg. Deze wegen zorgen ervoor dat ook een deel van de noordgevels die geluidluw zijn vanwege railverkeer niet geluidluw zijn vanwege wegverkeer.

## **Beoordeling op basis van de Wet geluidhinder zonder het gemeentelijk geluidsbeleid**

### *Wegverkeer*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de eerstelijns gebouwen langs de A12 alleen kan worden voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder met zeer vergaande beperkingen in de gebruiksmogelijkheden en de bouwwijze. Ook bij de hogere verdiepingen van de tweedelijns gebouwen zal het lastig blijken om hieraan te voldoen. Bij de overige gebouwen kan wel worden voldaan aan de voorwaarden volgens de Wet geluidhinder.

### *Railverkeer*

De voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde volgens de Wet geluidhinder.

## 5.6.2 Beoordeling op basis van de Interimwet Stad- en Milieubenadering

### **Inleiding**

Zoals uit het voorgaande blijkt ontmoet een deel van de toekomstige woonbebouwing een geluidbelasting door de A12 die hoger is dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. De geluidbelasting ter hoogte van deze geprojecteerde woningen door de Afrikaweg ligt wel tussen de bandbreedte van de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting. Voor deze geluidbelasting kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld. De gemeente Zoetermeer heeft hiervoor beleid vastgesteld, op grond waarvan onder meer sprake moet zijn van een zogenoemde geluidluwe gevel. Dit zal niet ter hoogte van elke woning die het bestemmingsplan mogelijk maakt kunnen worden gerealiseerd.

Om ondanks het overschrijden van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting door de A12 binnen dit invloedsgebied woningen te kunnen projecteren, is bij het vaststellen van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Interimwet Stad- en Milieubenadering. Deze wet maakt het onder voorwaarden mogelijk om af te wijken van wettelijke grenswaarden, zoals die bijvoorbeeld op grond van de Wet geluidhinder gelden voor de geluidbelasting door de A12. Deze voorwaarden zijn dat uitputtend is onderzocht of er technische of juridische mogelijkheden zijn om de geluidbelasting alsnog binnen de grenzen van het wettelijke regime te krijgen. Als dat niet mogelijk blijkt, kan op grond van deze wet inderdaad van de wettelijke grenswaarde worden afgeweken. Aanvullende voorwaarde daarvoor is dat de gevolgen voor de gezondheid moeten worden onderzocht en moet worden aangegeven welke compenserende maatregelen worden getroffen.

De gemeente Zoetermeer heeft onderzocht of er technische en juridische mogelijkheden waren om de geluidbelasting door de A12 binnen het plangebied alsnog binnen het wettelijke regime van de Wet geluidhinder te brengen. Dat bleek niet mogelijk. Hierop heeft de gemeente de GGD gevraagd de gevolgen van het afwijken van de daarvoor geldende wettelijke grenswaarden in kaart te brengen, en op basis daarvan de maatregelen vast te stellen die maken dat er alsnog sprake is van een gezonde leefomgeving binnen het plangebied. De GGD is daarbij gevraagd om haar onderzoek niet te beperken tot het afwijken van de wettelijke grenswaarde voor de geluidbelasting door de A12, maar ook op het toestaan van gevallen waarin voor de geluidbelasting door de Afrikaweg een hogere grenswaarde nodig is, maar niet aan het gemeentelijke ontheffingsbeleid kan worden voldaan.

In het rapport van de GGD Haaglanden getiteld "Gezondheidskundig advies voor toepassing van de Interimwet Stad- en Milieubenadering voor het plangebied de Entree van gemeente

Zoetermeer" (zie bijlage 26) doet de GGD verslag van haar onderzoek en advies voor compenserende maatregelen. In dit advies worden twee maatregelenpakketten geadviseerd. In de eerste plaats adviseert de GGD een generieke set van maatregelen. Deze maatregelen gelden voor alle woningen waarvoor door de geluidbelasting van ofwel de A12 ofwel de Afrikaweg (al dan niet gebruik makend van de Interimwet Stad- en Milieubenadering) een hogere grenswaarde nodig hebben.

De tweede set met door de GGD geadviseerde maatregelen zijn bedoeld voor gevallen waarin niet aan (één of meer) van de maatregelen uit de eerste set kan worden voldaan. Hiervoor heeft de GGD een alternatief pakket aan maatregelen ontworpen waarmee het gebrek van (één of meer) maatregelen uit de eerste set kan worden gecompenseerd. De eerste set maatregelen wordt aangeduid als de 'Basismaatregelenlijst', de tweede set maatregelen als 'Alternatieve maatregelen'. Deze beide pakketten worden hieronder beschreven.

### **Basismaatregelenlijst**

Om een gezonde woning en woonomgeving te realiseren adviseert de GGD om alle hieronder genoemde maatregelen verplicht te stellen voor de woningen in de Entree waarbij de gevelbelasting uitkomt boven de GGD advieswaarden (50 dB Lden en 40 dB Lnight). Hierbij wordt uitgegaan van gecumuleerd geluid van meerdere bronnen, zonder aftrek art 110g van de wet geluidhinder.

#### *Gezond binnenklimaat*

1. Neem isolerende maatregelen om ook een maximale binnenwaarde 33 dB  $L_{den}$  (cumulatief) te bereiken voor de lage tonen in de 63 Hz octaafband bij de Stationskavels;
2. Zorg voor extra geluidisolatie tussen woningen;
3. Pas geen dove gevels toe bij woningen die geen andere geluidsluwe zijde hebben;
4. Zorg voor aanvoer van schone lucht aan 'schone' zijde;
5. Kies voor systemen met een lage geluidsproductie in huis (lager dan 30 dB) en borg dit;
6. Streef bij transformatie naar woningen naar het nieuwbouwniveau volgens het Bouwbesluit voor de geluidsisolatie (tussen) woningen.

#### *Aangename geluidsluwe zijde*

7. Creëer bij elke woning een geluidsluwe zijde met maximaal 50 dB  $L_{den}$  en 40 dB  $L_{night}$  op deze gevel.
8. Positioneer de slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde.
9. Zorg voor prettig (50% groen) uitzicht aan geluidsluwe zijde.
10. Beperk factoren die het positieve effect van een geluidsluwe zijde teniet kunnen doen.

#### *Geluidsluwe buitenruimte*

11. Zorg voor een geluidsluwe buitenruimte.

#### *Akoestisch betere buitenruimte*

12. Verzacht de openbare ruimte en de gevels van de gebouwen.

#### *Verwachtingsmanagement*

13. Communiceer open over de geluidsbelasting naar toekomstige bewoners.

In het navolgende wordt ingegaan op de manier waarop deze maatregelen in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

### **Alternatieve maatregelen**

In de lijst met basismaatregelen zijn als voorwaarde de geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte opgenomen. Op basis van het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van het MER is uitgevoerd (zie bijlage 5), was al duidelijk dat niet ter hoogte van alle woningen waarvoor de Interimwet Stad en Milieubenadering wordt toegepast, aan deze voorwaarden zal kunnen worden voldaan. Ook voor een aantal woningen waarvoor een reguliere hogere grenswaarde wordt vastgesteld, kan niet aan de in het gemeentelijke ontheffingenbeleid opgenomen gelijklopende voorwaarde worden voldaan. Daarom heeft de GGD zoals gezegd een lijst met alternatieve maatregelen vastgesteld, op basis waarvan van deze voorwaarden (geluidluwe gevel en/of geluidluwe buitenruimte) mag worden afgeweken. Hiervoor zijn twee pakketten met alternatieve maatregelen geformuleerd; één alternatief (Alternatief A) ter vervanging van de geluidluwe gevel en één alternatief (Alternatief B) ter vervanging van de geluidluwe buitenruimte. Deze beide alternatieve pakketten aan maatregelen worden in het navolgende beschreven.

#### *Alternatief A*

Als de woning geen geluidluwe gevel heeft, moet er voor worden gezorgd dat tijdens het ventileren en spuien van aan deze zijde gelegen slaapkamers, binnen deze kamers desondanks sprake is van relatieve rust. De initiatiefnemers zijn vrij in hoe ze dit realiseren. Het zou gerealiseerd kunnen worden door technische maatregelen te nemen, zoals een comfort- of geluidsbox, stille mechanische spuiventilatie of een geluid gedempt rooster met dubbele lamellen. Bij CO<sub>2</sub> gestuurde balansventilatie moeten in alle potentiële slaapkamers CO<sub>2</sub>-sensoren aanwezig zijn.

- Aanvullende voorwaarden die door de GGD bij deze maatregel zijn gesteld luiden: Elke slaapkamer binnen de woning moet kunnen worden geventileerd en gespuid met buitenlucht. Dit ventileren en spuien mag worden gerealiseerd met een te openen deel, met een debiet van 3 liter per seconde per vierkante meter vloeroppervlak mits de geluidbelasting op dit te openen deel lager of gelijk is aan 48 dB na aftrek ex artikel 100g Wet geluidhinder vanwege de zoneringsplichtige weg waarvoor ontheffing is verleend. In alle andere gevallen moet voor dit ventileren en spuien worden voorzien in een mechanische spuiventilatie met de voornoemde capaciteit, waarbij de maximale binnenwaarde bepaald volgens NEN 5077 maximaal 33 dB bedraagt zoals bedoeld in artikel 111b, lid 2 van de Wet geluidhinder.
- Bij CO<sub>2</sub> gestuurde balansventilatie moeten in alle potentiële slaapkamers CO<sub>2</sub>-sensoren aanwezig zijn.
- Onbenoemde ruimten binnen de woning die ook als verblijfsruimte kunnen worden ingericht, moeten ook kunnen worden geventileerd en gespuid met borging van de maximale binnenwaarde van 33 dB zoals bedoeld in artikel 111b, lid 2 van de Wet geluidhinder.

#### *Alternatief B*

Als alternatief voor de individuele geluidluwe buitenruimte, stelt de GGD als voorwaarde dat de niet geluidluwe individuele buitenruimte niettemin zo veel als mogelijk geluidarm is én dat ter compensatie daarvan één of meer geluidluwe collectieve buitenruimte(n) gerealiseerd worden.

Als aanvullende voorwaarden voor de individuele buitenruimte stelt de GGD daarbij het volgende:

- De individuele buitenruimte die op één van de eerste vier verdiepingen van een woongebouw wordt gerealiseerd, moet aan de geluidbelaste zijde een borstwering van minimaal 150 cm tot maximaal 160 cm hebben. Op hoger gelegen verdiepingen moeten deze borstweringen een hoogte van minimaal 120 cm en maximaal 130 cm hebben.
- De individuele buitenruimte moet met uitzondering van de borstwering over ten minste 75% in open verbinding met de buitenlucht staan.

Aan de collectieve geluidluwe buitenruimte stelt de GGD de volgende voorwaarden:

- Voer de niet gemeenschappelijke buitenruimte met een gesloten borstwering en een absorberend plafond en zorg voor een gemeenschappelijke en geluidluwe buitenruimte waar de gecumuleerde geluidbelasting door het wegverkeer, zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder, ten hoogste 50 dB voor het  $L_{den}$  bedraagt.
- De collectieve buitenruimte is voor alle bewoners van woningen binnen het betreffende complex toegankelijk.
- De collectieve stille buitenruimte heeft een oppervlak dat minimaal 2 m<sup>2</sup> per individuele woning waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend, met een minimum van 100 m<sup>2</sup>.
- De collectieve stille buitenruimte ligt op maximaal 50 meter (horizontaal gemeten) van de woningen waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend.
- De collectieve stille buitenruimte biedt ruimte om te kunnen ontspannen, ontmoeten, bewegen en spelen in een fijne omgeving.
- De collectieve buitenruimte met voldoende zonlicht en voldoende windluw worden ingericht. Voor ten minste de helft van het oppervlak moet worden voldaan aan ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag volgens de TNO-norm de categorie 'langdurig zitten' volgens de NEN 8100.
- De collectieve stille buitenruimte wordt volgens de principes van positieve gezondheid en de leefomgeving (Louis bolkinstituut). Betrek de toekomstige bewoners en hun wensen bij het maken van de plannen en het onderhoud van de tuin. Beleg het toekomstig onderhoud en afspraken in bijvoorbeeld een VVE. Richt de ruimte klimaatadaptief in, gebruik allergeenarm groen en zorg voor overdekking voor regen en zon.

### Uitwerking in het bestemmingsplan

De maatregelen die door de GGD zijn geadviseerd, ter compensatie van het afwijken van de wettelijke grenswaarde voor de geluidbelasting door de A12 en afwijken van de voorwaarden uit het gemeentelijke ontheffingenbeleid, zijn voor zover mogelijk in de planregels opgenomen. Daarbij zijn de maatregelen uit de Basismaatregelenlijst als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan het college een omgevingsvergunning kan verlenen voor gevallen waarin niet aan deze voorwaardelijke verplichting kan worden voldaan. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning wordt getoetst aan een afwegingskader, dat onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de planregels. In dit afwegingskader is de flexibele maatregelenlijst opgenomen met inbegrip van het weegstelsel. Bij het vaststellen van de maatregelen wordt uitgegaan van de geluidbelasting zoals ten behoeven van de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit ter hoogte van de in deze bouw aanvraag opgenomen woningen is berekend.

In het volgende overzicht is aangegeven op welke manier de maatregelen uit het Basismaatregelenpakket zullen worden geborgd.

Maatregel		
<i>Gezond binnenklimaat</i>		
1	Neem isolerende maatregelen om een maximale binnenwaarde 33 dB $L_{den}$ (cumulatief) te bereiken. Doe dit ook voor de lage tonen in de 63 Hz octaafband bij de stationskavels.	Wordt opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
2	Zorg voor extra isolatie tussen woningen	Wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.

3	Pas geen dove gevels toe bij woningen die geen andere geluidsluwe zijde hebben.	Wordt opgenomen als verbodsbepaling in de planregels.
4	Zorg voor aanvoer van schone lucht aan 'schone' zijde.	Wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.
5	Kies voor systemen met een lage geluidsproductie in huis (lager dan 30 dB) en borg dit.	Is als eis in het Bouwbesluit opgenomen. Deze voorwaarde wordt daarom niet in de planregels opgenomen.
6	Streef bij transformatie naar het ambitieniveau voor geluidsisolatie (tussen) woningen naar nieuwbouw Bouwbesluit.	Binnen het plangebied zal - voor de woningen waarvoor gebruik gemaakt wordt van de ISM-procedure - geen sprake zijn van transformatie van bestaande bouwwerken, maar van sloop en nieuwbouw. Deze maatregel is daarom niet overgenomen.
<i>Aangename geluidluwe zijde</i>		
7	Creëer bij elke woningen een geluidsluwe zijde met maximaal 50 dB L <sub>den</sub> en 40 dB L <sub>night</sub> op deze gevel.	Wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.
8	Positioneer de slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde (minimaal 1).	Wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.
9	Zorg voor prettig (50% groen) uitzicht aan geluidsluwe zijde.	De gemeente heeft zichzelf al gecommitteerd aan het groen inrichten van de openbare ruimte. In het PlanUitwerkingsKader zijn bovendien aan de initiatiefnemers al de maatregelen 39, 40, 41 en 42 opgelegd, die hen verplichten de buitenruimte groen in te richten. Deze maatregel is daarmee buiten het plan geborgd.
10	Beperk factoren die het positieve effect van een geluidsluwe zijde teniet kunnen doen.	Uitgewerkt door cumulatie-eis aan wko's en verbod laden en lossen op binnenterreinen in de planregels
<i>Geluidluwe, akoestisch aangename buitenruimte</i>		
11	Geluidluwe, akoestisch aangename buitenruimte	Wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.
12	Verzacht de openbare ruimte en de gevels van de gebouwen.	De zachte inrichting van de openbare ruimte is al op een andere manier geborgd (zie maatregel 9), In de voorwaardelijke verplichting worden eisen aan de akoestische hardheid van de gevels gesteld.
<i>Verwachtingsmanagent</i>		
13	Communiceer open over de geluidsbelasting naar toekomstige bewoners	Deze maatregel kan niet als ruimtelijk relevante voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen worden.

In de planregels is bovendien de bevoegdheid opgenomen om op basis van een aanvraag om



een omgevingsvergunning af te wijken van de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen eisen 7 en 11. Bij de beoordeling van de aanvraag om een daartoe strekkende omgevingsvergunning, zijn de maatregelen genoemd onder 'Alternatief A' en 'Alternatief B' als beoordelingscriteria aangegeven. Daarbij is er in overleg met de initiatiefnemers voor gekozen om de ventilatie-eis voor het spuien en ventileren van de slaapkamers flexibeler te maken. Dit betekent dat er voor mag worden gekozen om óf ter hoogte van een te openen deel op de geluidbelaste gevel voldoende afscherming te verzorgen, zodat natuurlijk geventileerd of gespuid kan worden óf een mechanische ventilatie en spuivoorziening moet worden aangelegd.

## **Conclusie**

Met de maatregelen, die zijn vastgelegd in de planregels, zal ter plaatse van de beoogde geluidgevoelige objecten sprake zijn van een aanvaardbare akoestische situatie.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

### **Toetsingskader**

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16, lid 1 van de Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

- a. Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- b. Het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Het besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>);
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Specifieke uitvoeringsregels zijn vastgelegd in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder meer om het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen.

### **Onderzoek**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden voor het aspect luchtkwaliteit; zie het betreffende Luchtkwaliteitsonderzoek in Bijlage 8. In dit onderzoek is de luchtkwaliteit in het plangebied en het effect van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt (inclusief wijzigingsbevoegdheid) onderzocht. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling inclusief wijzigingsbevoegdheid een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>). De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld aan verdere toetsing aan de grenswaarden. Voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

Het luchtkwaliteitsonderzoek heeft ook een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de te toetsen grenswaarden uit Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Hiermee staat het aspect luchtkwaliteit verdere besluitvorming omtrent het bestemmingsplan niet in de weg.

## **5.8 Kabels en leidingen**

### **Toetsingskader**

Voor planologisch relevante leidingen geldt, afhankelijk van het soort en de aard van de leiding, dat hiermee in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Het gaat primair om buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen.

Gewone nutsleidingen zijn voor het bestemmingsplan meestal niet relevant. Maar voor sommige leidingen is het toch wenselijk deze in het bestemmingsplan op te nemen. Bijvoorbeeld omdat ze van groot maatschappelijk belang zijn en er grote problemen ontstaan als de leiding niet meer werkt.

Aanwezige planologisch relevante kabels en leidingen dienen middels een dubbelbestemming en bijbehorende voorwaarden vastgelegd te worden in het bestemmingsplan.

### **Onderzoek en conclusie**

Het ondergronds ruimtegebruik is in het kader van het MER inzichtelijk gemaakt in deelonderzoek bodem en ondergrond (bijlage 7).

De ondergrondse infrastructuur in het plangebied kenmerkt zich door gebruikelijke zaken zoals leidingen voor gas en water en bekabeling voor elektriciteit waaronder die voor openbare verlichting, en de verkeersregelinstallaties. In het plangebied zijn tevens hoofdtransportleidingen voor drinkwater aanwezig en een persleiding van het Hoogheemraadschap Schieland voor de afvoer van rioolwater.

De huidige infrastructuur kenmerkt zich door ruimtelijke brede wegen met veel groen langs zijde. De wegen zijn uitgevoerd in asfalt. Vanwege de bereikbaarheid voor onderhoud en vervanging zijn de kabels en leidingen zoveel mogelijk gesitueerd naast het asfalt.

In het plangebied liggen ook de volgende belangrijke regionale drinkwatertransportleidingen met grote diameters van Dunea.

- Rivierwatertransportleiding van beton met een inwendige diameter van 1400 mm (1,4 m).
- Drinkwatertransportleiding van beton met een inwendige diameter van 900 / 1000 mm (0,9 / 1,0 m).
- Drinkwatertransportleiding van asbest cement met een inwendige diameter van 500 mm (0,5 m).

De rivierwatertransportleiding is één van de twee voedingsleidingen naar de Dunea drinkwater productielocaties Katwijk, Scheveningen en Monster en leveren de bron voor het drinkwater van 1,4 miljoen inwoners in de Provincie Zuid-Holland. De drinkwatervoorziening is onderdeel van de vitale infrastructuur van Nederland. De drinkwatertransportleidingen zijn daarmee van groot belang voor de levering van drinkwater aan een groot deel van het voorzieningsgebied in de regio Zoetermeer, Lansingerland, Zuidplas en Nesseland. De drinkwatertransportleidingen zijn in dit bestemmingsplan bestemd met de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

De persleiding van het Hoogheemraadschap van Schieland is in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Op de gronden met de genoemde dubbelbestemmingen geldt een beschermingsregime. Alvorens te mogen bouwen dient de beheerder van de leiding om advies te worden gevraagd.

De planologisch relevante kabels en leidingen zijn in dit bestemmingsplan beschermd en staan de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

Uit het hiervoor genoemde MER onderzoek blijkt daarnaast dat voor de overige niet-planologische kabels en leidingen in de toekomstige situatie vanwege de ruim bemeten infrastructuur, voldoende ruimte, nu en in de toekomst aanwezig is voor ondergrondse infrastructuur. Zowel voor de bekende als toekomstige nieuwe innovaties. Doordat de kabel en leidingeigenaren in een vroeg stadium worden meegenomen in de planvorming, is verdere detailafstemming mogelijk.

## **5.9 Natuur**

### **Wet natuurbescherming**

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen; -het behouden en ontwikkelen van natuur, - het behouden en herstellen van de biodiversiteit, -het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten en -het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies. De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

Actieve natuurbescherming volgt uit de door de EU aan haar lidstaten opgelegde verplichting zorg te dragen voor een goede stand van de natuur. Op provinciaal niveau is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming nog niet uitgewerkt.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is. Bij vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dient deze toetsing aan de Wet natuurbescherming in principe afgerond te zijn. Echter het bestemmingsplan kijkt 10 jaar vooruit, en het is nog niet bekend wanneer de mogelijk gemaakte ontwikkelingen ook daadwerkelijk plaats gaan vinden. Uitgebreid onderzoek naar flora en fauna wordt in dit stadium bij een gebiedsbestemmingsplan daarom geen redelijke inspanning geacht. Wel wordt onderzocht of de nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren (aanvaardbaarheidstoets).

De initiatiefnemers dienen per project dus zelf te onderzoeken of verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden, met een quickscan en indien nodig aanvullend onderzoek. De verantwoordelijkheid om een ontheffingsaanvraag in te dienen ligt dan ook bij de initiatiefnemer (perceelhouder). Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

### **Onderzoek**

De effecten op beschermde soorten, effecten op natuurwaarden en stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn beschreven in de effectbeoordeling natuur en het onderzoek stikstofdepositie. Deze onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 9 en Bijlage 10. Hieronder worden de resultaten en conclusies uit de onderzoeken kort beschreven.

### **Soortenbeschermingstoets**

Aan de hand van de beschikbare informatie zijn verschillende relevante soorten en habitats

vastgesteld in het plangebied. Deze zijn beschreven in het MER onderzoek natuur, zie Bijlage 9.

#### *Vleermuizen*

Als gevolg van het voornemen gaan 3 zomerverblijfplaatsen en 4 paarverblijfplaatsen verloren. Deze dienen gecompenseerd te worden. Het aanbieden van vleermuiskasten als nieuwe verblijfplaats is noodzakelijk. Ook wordt aanbevolen de houtwal intact te houden. De verblijfplaatsen worden gebruikt door gewone dwergvleermuis, welke zeer opportunistisch is. Door vleermuiskasten aan te bieden voorafgaand aan de sloop van de verblijfplaats zal geen sprake meer zijn van verlies aan habitat en afname van de soort in het gebied. Hiertoe zijn in de omgeving voldoende mogelijkheden beschikbaar.

In verband met de vliegroute van vleermuizen aan de zuidzijde van het plangebied is aan te raden de groenstrook in het zuiden te handhaven en te versterken door extra bomen te planten (inheemse soorten). Mocht het niet mogelijk blijken om de vliegroute en het foerageergebied te handhaven is een ontheffing benodigd. Daarnaast wordt aanbevolen om ter plaatse van de overige delen van de bosstrook tenminste een dubbele bomenrij te handhaven, zodat ook niet beschermde ecologische verbindingen gehandhaafd kunnen blijven. Verder is het mogelijk door middel van verlichting met weinig lumen en verstrooiing eventuele verstoring van vliegroutes te beperken. Hierdoor worden de effecten op aanwezige vliegroutes in het zuiden van het plangebied en Bredewater beperkt.

#### *Jaarrond beschermd nest buizerd*

Langs de Afrikaweg worden de bomen grenzend aan de Afrikaweg verwijderd. Hier zijn twee buizerdnesten aanwezig en één potentieel buizerdnest aanwezig. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zullen bomen worden gekapt en zal sprake zijn van een verlies van habitat en aanwezigheid van de soort. Voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen dient een alternatief nest te worden aangeboden. Daarnaast wordt leefgebied van deze soorten waar nodig geoptimaliseerd om aantasting in foerageergebied te mitigeren. Dit is na afronding van het plan in de vorm van groenstructuren en groene daken. Tot slot is aan te bevelen uitsluitend overdag te werken en het gebruik van kunstlicht gedurende de werkzaamheden zo veel mogelijk te beperken.

#### *Broedvogels*

Bij voorkeur worden werkzaamheden niet in het broedseizoen uitgevoerd. Wanneer dit niet mogelijk is zullen maatregelen getroffen moeten worden om de aanwezigheid van broedende vogels te voorkomen. Effecten op broedvogels wordt voorkomen door voorafgaand aan het broedseizoen het plangebied ongeschikt (korte vegetatie en bomen gekapt) te maken. Het kan echter voorkomen dat er alsnog vogels tot broeden zullen komen op de bebouwing. Dan dienen maatregelen getroffen te worden om verstoring van het broedgeval te voorkomen.

#### *Zorgplicht*

Voor algemene soorten is het noodzakelijk om invulling te geven aan de zorgplicht. Hiervoor moeten maatregelen worden geformuleerd die ertoe leiden dat tijdens de werkzaamheden negatieve effecten op planten en dieren zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hierbij dient tevens bij de inrichting van het plangebied aandacht te worden besteed aan de realisatie van algemeen geschikt habitat voor plant en dier

#### *Ontheffing*

Voor de beoogde ontwikkeling is een ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Bij een dergelijke ontheffing moeten compenserende maatregelen genomen worden waarmee blijkt dat netto geen afname is in het voorkomen van de beschermde soorten. Dit is echter voor nu op voorhand niet met zekerheid te stellen. De initiatiefnemers dienen op basis van een concreet bouwplan te onderzoeken of verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden, met een quickscan en indien nodig aanvullend onderzoek. De verantwoordelijkheid om een ontheffingsaanvraag in te dienen ligt dan ook bij de initiatiefnemer (perceelhouder). Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

## **Aanwezigheid van natuurwaarden**

Met de ontwikkeling ontstaan veel kansen voor verhoging van natuurwaarden, als hier bewust op ingezet wordt bij de ontwikkeling van het gebied. Zo is de ambitie voor de realisatie van verschillende soorten habitat waarmee biodiversiteit in het plangebied vergroot kan worden. Daarnaast worden groenblauwe structuren gerealiseerd die ook in verbinding komen met omliggende parken en groen. Verder zal ook in de nieuwbouw natuur inclusief bouwen worden toegepast. Ook binnen het beheer van het gebied liggen kansen voor de verhoging van de natuurwaarden. Het bestemmingsplan biedt in combinatie met de ambitiedocumenten voor Entree de mogelijkheid om de natuurwaarden in het plangebied te vergroten.

## **Gebiedsbescherming**

### *Natura 2000-gebieden*

Ter plaatse van het plangebied liggen geen beschermde Natura 2000-gebieden. Er is hierdoor enkel sprake van mogelijke externe effecten op beschermde natuurwaarden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Wilck is gelegen op circa 7,5 km afstand. De meeste storingsfactoren, met uitzondering van stikstofdepositie, hebben een minder grote reikwijdte. Daarnaast betreft het plangebied stedelijk (en verstoord) gebied. Er is dus ook geen sprake van een ecologische relatie tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden.

Daarnaast is het Natura 2000-gebied De Wilck niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Meijendel & Berkheide, gelegen op 11,6 km afstand van het plangebied. Voor mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie is voor de m.e.r. een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, zie bijlage 10. Op basis van de resultaten van het onderzoek stikstofdepositie kan een depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase worden uitgesloten. De emissies die samenhangen met de verkeerseffecten leiden niet tot een berekende depositie. Daarnaast zullen de nieuwe woningen en andere functies geen gasaansluiting krijgen waardoor geen sprake is van directe emissie naar de lucht en daarmee samenhangende stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden.

De eventuele gevolgen voor de stikstofdepositie tijdens de bouwfase zijn sterk afhankelijk door de keuzes die worden gemaakt. Door het toepassen van schoon materieel in combinatie met het gericht inzetten van bestaande kantoorpanden voor interne saldering is het mogelijk om te komen tot een situatie waarbij ook tijdens de bouwfase geen sprake zal zijn van een depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal op basis van gedetailleerde uitgangspunten voor de bouwfase moeten worden aangetoond op welke wijze invulling wordt gegeven aan dit maatwerk (ook rekening houdend met de emissies door sloopwerkzaamheden en noodzakelijke ingrepen in verband met de herinrichting van het openbaar gebied). Wanneer gebruik wordt gemaakt van interne saldering is volgens de huidige inzichten een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Gewijzigde wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de introductie van een drempelwaarde) of jurisprudentie kunnen van invloed zijn op de te maken keuzes en de doorlopen procedures.

### *Planologische beschermingsregimes*

Provincies kunnen in aanvulling op beschermde Natura 2000-gebieden ook gebieden planologisch beschermen. In Zuid-Holland is dat als Natuurnetwerk Nederland en/of Weidevogelleefgebieden. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of een weidevogelleefgebied. Deze beschermingsregimes zijn voor de beoogde ontwikkeling dus niet relevant.

## 5.10 Externe veiligheid

### Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### *Plaatsgebonden Risico (PR).*

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$ /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$ /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

#### *Verantwoordingsplicht*

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals hieronder weergegeven.

### Onderzoek

Op basis van de Risicokaart is onderzocht welke risicobronnen relevant zijn voor het plangebied. In Bijlage 11 is het MER onderzoek externe veiligheid. Hierin zijn alle

risicobronnen in de omgeving onderzocht. Hieronder worden de voor het plangebied relevante risicobronnen uit dit onderzoek weergegeven:

#### Transport gevaarlijke stoffen Afrikaweg

De gemeente Zoetermeer heeft geen routing gevaarlijke stoffen vastgesteld, wat betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg dient plaats te vinden. Uitgaande van de huidige situatie kan niet uitgesloten worden dat er incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over de Afrikaweg plaatsvindt ten behoeve van de bevoorrading van enkele gebruikers van brandbare gassen, zoals het LPG-tankstation aan de Voorweg en enkele houders van propaantanks, (bijvoorbeeld) aan de noordzijde van de Zoetermeerse Plas. De Afrikaweg is echter niet de aangewezen route voor deze risicobronnen. Transport over de Afrikaweg kan incidenteel plaatsvinden bij omrijden ten gevolge van onbekendheid met de route of incidenten op andere routes. In de autonome ontwikkeling tot 2040 wordt de vergunning van het tankstation voor LPG ingetrokken. De incidentele transporten leiden niet tot een relevant groepsrisico voor deze weg, dit geeft de Omgevingsdienst ook aan in zijn advies.

#### Transport gevaarlijke stoffen A12

Vrijwel direct ten zuiden van het plangebied is de Rijksweg A12 gelegen, deze is in de Regeling basisnet aangewezen als een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de Regeling basisnet zijn twee wegvakken (Z17 en Z124) ter hoogte van het plangebied opgenomen.

Voor de Rijksweg A12 geldt een maximale PR  $10^{-6}$ -contour (het PR-plafond genoemd). In dit geval is dat 0 meter vanaf het hart van de A12. Dit PR-plafond reikt daarmee niet tot het plangebied. Geconcludeerd wordt dat voor het plaatsgebonden risico van de A12 wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plangebied.

In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling is het groepsrisico van de A12 rekenkundig bepaald door middel van een kwantitatieve risicoanalyse. 'De kwantitatieve risicoanalyse Rijksweg A12' is opgenomen in Bijlage 16. Uit de analyse blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling (variant 1/2) daalt het groepsrisico licht. Hierdoor is geen sprake van een stijging hoger dan 10% en volstaat een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

#### **Beknopte verantwoording groepsrisico**

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de veiligheidsregio. Dit advies is opgenomen in Bijlage 17.

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een

snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

Het plangebied wordt ontsloten via verschillende wegen waaronder de Afrikaweg. De Afrikaweg is een doorgaande weg waarmee het plangebied direct aangesloten is op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden. Daarnaast kan via de Afrikaweg van de bron af worden gevlucht.

### *Zelfredzaamheid*

Ter plaatse van het plangebied wordt woningbouw en detailhandel gerealiseerd. De aanwezige personen zullen over het algemeen dan ook zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Het voor het groepsrisico maatgevende scenario is een zogenoemde BLEVE. De effecten van een koude en warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Om dekking te zoeken is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Wanneer gebouwen ontbranden of instorten is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Wanneer gebouwen wel bestand zijn tegen de hittestraling, dienen personen binnen te blijven.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingsysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Om de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen door de veiligheidsrgio geadviseerd:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| A. Afschakelbare ventilatie                 | (effectbeperking)                     |
| B. Vluchtweg van risicobron af              | (verhogen zelfredzaamheid)            |
| C. Voorbereiding interne organisatie        | (verhogen zelfredzaamheid)            |
| D. Risicocommunicatie                       | (verhogen zelfredzaamheid)            |
| E. Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen | (maatregelen t.b.v. de hulpverlening) |

### **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A12. Het groepsrisico ligt onder de orientatiewaarde en neemt met minder dan 10% toe als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. De A12 vormt op het gebied van externe veiligheid geen beperkingen voor de

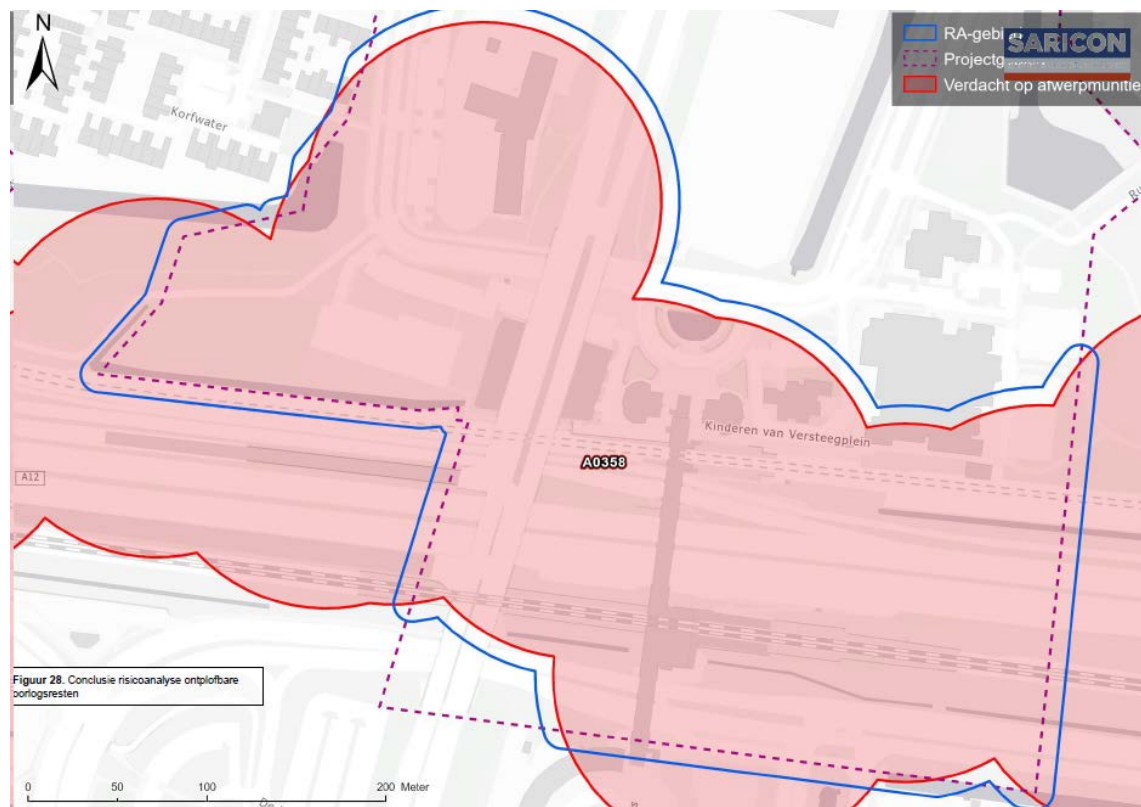


beoogde ontwikkeling. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

## 5.11 Niet Gesprongen Explosieven

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er een quickscan plaatsgevonden voor het aspect Niet Gesprongen Explosieven, meer specifiek voor ontplofbare oorlogsresten (OO); zie het betreffende achtergrondrapport in Bijlage 12 en 13. Uit de analyse volgt dat er drie vooronderzoeken OO zijn uitgevoerd die (deels) overlap vertonen met het bestemmingsplangebied De Entree. Van de drie vooronderzoeken dekt het gemeentebrede vooronderzoek OO van de gemeente Zoetermeer het gehele bestemmingsplangebied. Uit het gemeentebrede vooronderzoek OO van de gemeente Zoetermeer (2020) volgt aan de zuidkant van het gebied Entree Midden sprake is van een verdacht gebied OO. Het gaat hier om het verdachte gebied A0358, waar OO kunnen worden aangetroffen als gevolg van bombardementen in maart 1945.

Gezien de uit te voeren werkzaamheden zijn er risico's in relatie tot de mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten is een uitgebreide risicoanalyse (RA) voor de zuidkant van Entree Midden uitgevoerd, zie Bijlage 14 en 15. Geadviseerd wordt om in het RA-gebied voorafgaand aan de geplande werkzaamheden een opsporing uit te laten voeren met betrekking tot de verdachte lagen. Het RA-gebied is weergegeven in figuur 5.3



Figuur 5.3 RA-gebied ontplofbare explosieven (bron: Saricon)

### Conclusie

Op basis van de risicoanalyse wordt het volgende geconcludeerd:

- Buiten het verdachte gebied kunnen graafwerkzaamheden op een reguliere wijze plaatsvinden.
- Binnen het verdachte gebied kunnen grondroerende werkzaamheden tot verschillende dieptes op reguliere wijze worden uitgevoerd. Dit is afhankelijk van de naoorlogse activiteiten die hebben plaatsgevonden. Deze dieptes zijn in de risicoanalyse vastgesteld en zijn gecategoriseerd voor het bestaande gebied in de volgende diepten:

Categorie	Geroerde diepte
Bebouwing	Tot onderzijde funderingsbalken
Bestrating	0,50 meter minus maaiveld
Rijbaan autosnelweg	1,50 meter minus maaiveld
Rijbaan lokale weg	1,00 meter minus maaiveld
Spoorbaan	Geen noemenswaardige aanpassingen
Waterpartij	Tot onderzijde waterbodem
Vegetatie	0,30 meter minus maaiveld

Moet er dieper dan deze vastgestelde diepten grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd dan moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van afwerpmunitie. Detectie voorafgaande is dan noodzakelijk. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het RA-gebied heeft de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringzone - munitie'.

## 5.12 Verkeer

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Verder zijn op verschillende bestuursniveaus beleid en visies op het gebied van verkeer en parkeren. In het verkeersonderzoek in Bijlage 21 is het beleids- en toetsingskader opgenomen. Daarnaast zijn hieronder de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

### Wegverkeer

Voor de beoogde ontwikkelingen is een verkeersonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 21. Hieruit blijkt de doorstroming op de wegvakken in de beoogde situatie voldoende blijft om het verkeer op een normale manier af te kunnen wikkelen op de drukste momenten van de dag, dus in de ochtend- en avondspits. Dit is ook het geval inclusief de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is ook al rekening gehouden met de ontwikkeling van de kopgebieden.

Uit het kruispunten onderzoek blijkt dat ter plaatse van kruispunt K18 een knelpunt kan ontstaan. Door op het kruispunt de richting FC05 (vanaf de Zuidweg) te voorzien van een extra rijstrook zal deze richting minder groentijd nodig hebben en ontstaat meer groentijd voor richting FC09 (vanaf de A12). Uit de verkeersstudie blijkt dat door middel van deze aanpassing van het kruispunt de situatie verbeterd ten opzichte van de referentiesituatie en de doorstroming op het kruispunt niet meer problematisch is.

### Overig verkeer

De kwaliteit van de routes voor langzaam verkeer wordt beter, doordat er extra verbindingen worden aangelegd, zowel langs de Afrikaweg zelf, als op de dwarsverbindingen. De kwaliteit van het openbaar vervoer wordt als gelijkblijvend beschouwd. Er komt weliswaar een halte op de Afrikaweg te vervallen, maar deze wordt in de huidige situatie minder gebruikt en de

wijziging levert reistijdwinst op voor de bussen die hier rijden. Door het verlagen van de maximumsnelheid op de Afrikaweg en het daarmee samenhangende aangepaste wegontwerp neemt de verkeersveiligheid toe.

## **Parkeren**

Voor de beoogde ontwikkelingen is het parkeerbeleid uit 2019 van toepassing (Nota Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019). Binnen het plangebied kan voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd om aan de parkeernormen te voldoen. Of en in hoeverre toekomstige ontwikkelingen zoals deelmobiliteit, MaaS, fiets- en OVstimulatie invloed zullen hebben op het autobezit is nu nog onduidelijk waardoor de behoefte aan parkeerplaatsen kan wijzigen in de toekomst.

## **5.13 Water**

### **Waterbeheer en watertoets**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling en verwerkt in deze paragraaf.

### **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

### **Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het plangebied ligt binnen de beheersgrenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofdoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands

taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

### *Keur en beleidsregels 2020*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Hierbij kan gedacht worden aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden,

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. Deze Keur is na een grootschalige dereguleringsslag tot stand gekomen. In deze keur is met de gangbare manier van regulering gebroken en gaat uit van een ja, tenzij benadering. In beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

### *Hemelwater*

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

### *Waterplan Zoetermeer*

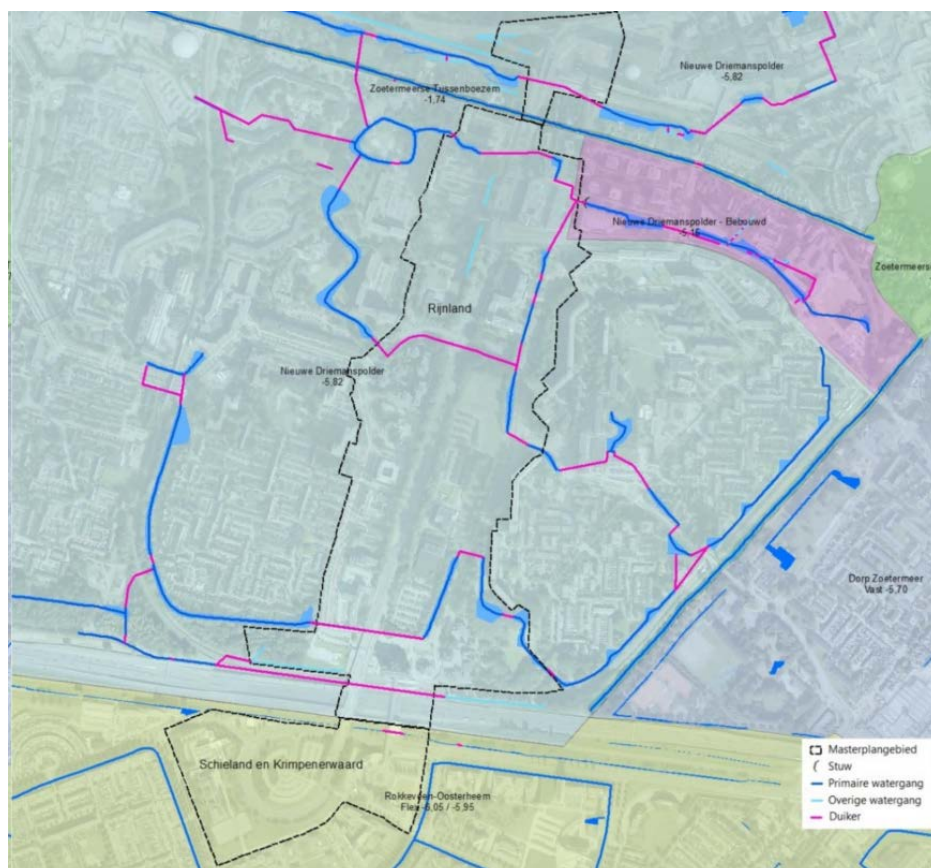
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan wordt in paragraaf 3.3.4 Waterplan Zoetermeer (2002) nader toegelicht.

### **Huidige situatie**

Op basis van het onderzoek water (zie Bijlage 22) is hieronder de huidige situatie beschreven

### *Watersysteem en waterpeilen*

Het Masterplangebied ten noorden van de Rijksweg A12 valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap Rijnland en maakt onderdeel uit van de Nieuwe Driemanspolder (zie figuur 5.4). Het gebied kent een streefpeil van -5,82 m NAP en het overtollige water wordt in westelijke richting afgevoerd. In het noorden wordt het gebied doorsneden door de Tussenboezem met een streefpeil van -1,74 m NAP. Het deel van het masterplan ten zuiden van de A12 valt buiten het plangebied (middengebied).



Figuur 5.4 Huidig watersysteem, inclusief streefpeilen, in en rondom het plangebied

De Afrikaweg ligt op circa -1,2 m NAP en ligt hoger dan de omgeving dat gemiddeld op circa -4,0 m NAP ligt. In vergelijking met het oppervlaktewaterpeil is er sprake van een forse drooglegging van respectievelijk circa 4,6 en 1,8 meter. Dit resulteert in steile oevers of oevers met een aanzienlijk ruimtebeslag.

Het gebied kent weinig open water. Open water is hoofdzakelijk aan de randen gesitueerd. Om waterafvoer uit het gebied te regelen en tegelijkertijd het ruimtebeslag beperkt te houden zijn in het verleden (lange) duikers aangelegd om de watersystemen met elkaar te verbinden. Zo liggen onder de (relatief hoog liggende) Afrikaweg lange smalle duikers, die de watersystemen van de wijken Driemanspolder en Meerzicht met elkaar verbinden. De duikers hebben een zeer beperkt waterbergend vermogen in vergelijking tot open water. Daarnaast geldt dat in de duikers geen daglicht komt wat niet goed is voor de (ecologische) waterkwaliteit. Met regelmaat bevindt er zich kroos op het water wat duidt op voedselrijk water en een lage waterkwaliteit.

In het plangebied is sprake van verhard oppervlak in de vorm van wegen (en parkeerplaatsen) en bebouwing. Ook is er oppervlaktewater aanwezig. De oppervlakten voor het plangebied (middengebied) zijn 5,8 ha bebouwing, 20,1 ha wegen (incl. parkeerplaatsen) 1,4 ha water en 26,7 ha onverhard. Bij extreme neerslagsituaties treedt door de verharding en de beperkte hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied wateroverlast op bij hevige buien (zie Bijlage 20 onderzoek klimaatadaptatie).

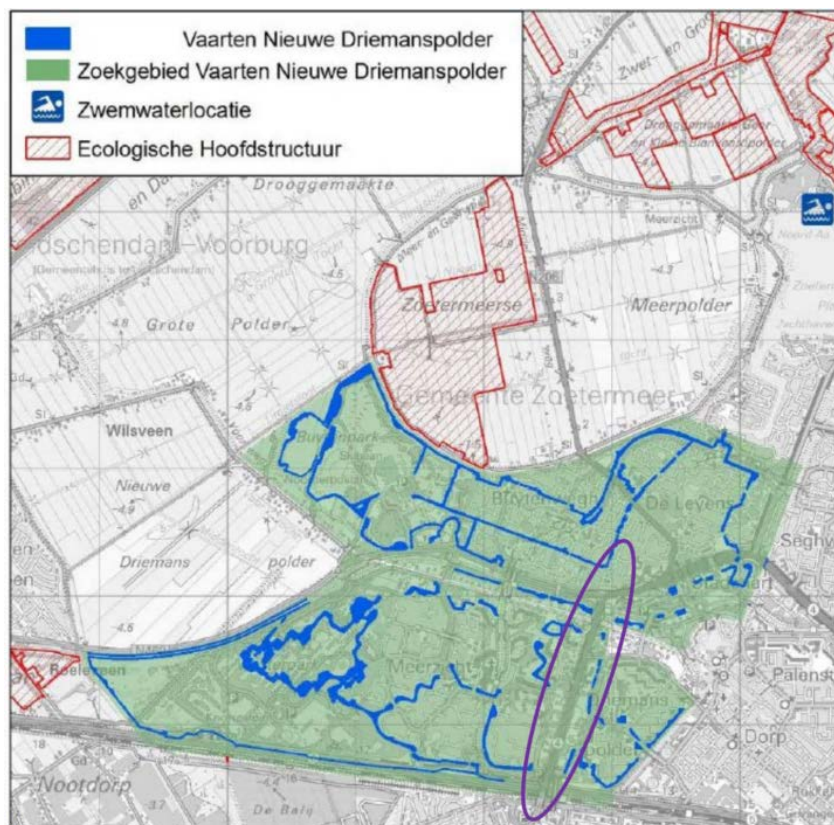
#### *Riolering*

In het gebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het relatief schone hemelwater apart wordt ingezameld en wordt geloosd op het nabijgelegen oppervlaktewater. Het afvalwater wordt via een eigen stelsel (DWA) getransporteerd naar de rioolwaterzuivering. De wegen voeren af op het DWA. In het gebied komen, naast uitstroomvoorzieningen van het regenwaterstelsel, geen riooloverstorten voor van het gemengde stelsel.

#### *KRW-waterlichaam*

De planlocatie ligt in KRW-waterlichaam Vaarten Nieuwe Driemanspolder. Het watertype van dit KRW-waterlichaam is 'Gebufferde regionale kanalen' (M3) en kent de status 'kunstmatig'. Vaarten Nieuwe Driemanspolder is belangrijk voor het vasthouden, bergen en af- en aanvoeren van water. Alle hoofdwatgangen erin zijn als waterlichaam begrensd, zie onderstaande figuur. Het volledige peilgebied, waar het waterlichaam in is gelegen, is als zoekgebied aangewezen. Dit is een extra gebied, zonder officiële status, maar waar vaak maatregelen kunnen worden gerealiseerd die in het waterlichaam zelf niet mogelijk of wenselijk zijn en wel effect hebben op dit waterlichaam.

Vaarten Nieuwe Driemanspolder levert samen met Drooggemaakte Grote polder (een agrarischepolder) voedselrijk water aan de Zoetermeerse plas (ten noordoosten van de polder). Daardoor staat de waterkwaliteit van de plas onder druk. De lange duikers die diep gelegen zijn kunnen een barrière vormen voor de vismigratie in de Vaarten Nieuwe Driemanspolder. Deze laag gelegen duikers kunnen tevens zorgen voor ophoping van drijfvuil en kroos achter deze duikers.



Figuur 5.5: Kaart ligging waterlichaam Vaarten Nieuwe Driemanspolder met indicatief het plangebied (paars omlijnd)

### Toekomstige situatie

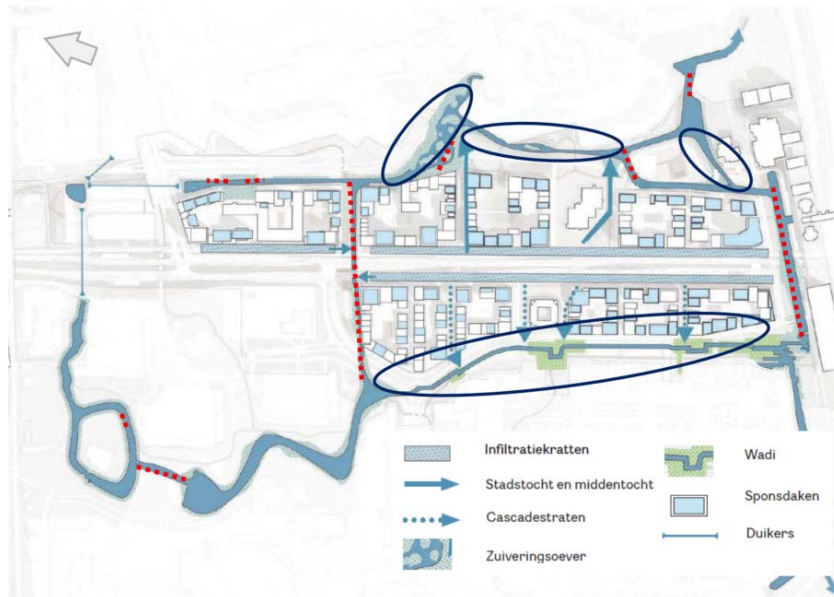
Een deel van de bestaande complexen zal plaats maken voor woningen. Ook een deel van het onverharde gebied wordt ingevuld met woningen en bijbehorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Op een aantal plaatsen maakt het verhard oppervlak plaats voor onverhard oppervlak of extra oppervlakte water. Netto zal het verhard oppervlak in de plansituatie ongeveer gelijk blijven aan die in de huidige situatie (circa 25 ha).

### Waterkwantiteit

In het gebied maken een aantal duikers plaats voor oppervlaktewater (zie figuur 5.5). Hierdoor neemt de (hydraulische) weerstand van het watersysteem af en de berging toe, waardoor het water beter verdeeld kan worden binnen het peilgebied en minder grote peilstijgingen zijn te verwachten. Naast het verwijderen van een aantal duikers zal oppervlaktewater worden gerealiseerd aan de flanken van het gebied. In totaal neemt het oppervlaktewater toe met 2,2 ha (van circa 1,4 ha naar 3,6 ha). Ook worden watervasthoudende en waterbergende voorzieningen aangebracht in de vorm van daktuinen (met gronddekking van 0,6 meter met verbinding naar het plaatselijke grondwater), infiltratiekratten langs de Afrikaweg, wadi's (circa 1,3 ha), regencascades en stadstochten. De genoemde onderdelen zijn weergegeven in figuur 5.5. Een principeddoorsnede van het watersysteem met daarin de voorzieningen is opgenomen in figuur 5.6.

Om wateroverlast te voorkomen geldt als uitgangspunt dat voor toename van verhard oppervlak minimaal 10 % extra open water dient te worden gerealiseerd. Bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 1 ha gaat het om 15 % extra open water. Vooralsnog wordt er geen extra verhard oppervlak gerealiseerd en zijn deze regels niet van toepassing. Wanneer het

totaal areaal verhard oppervlak wordt afgezet tegen het areaal open water dat wordt gerealiseerd of al aanwezig is (25 ha tegen 3,6 ha) dan bedraagt het percentage water circa 14 %. Door aanvullende maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld wadi's wordt nog eens extra berging gerealiseerd.



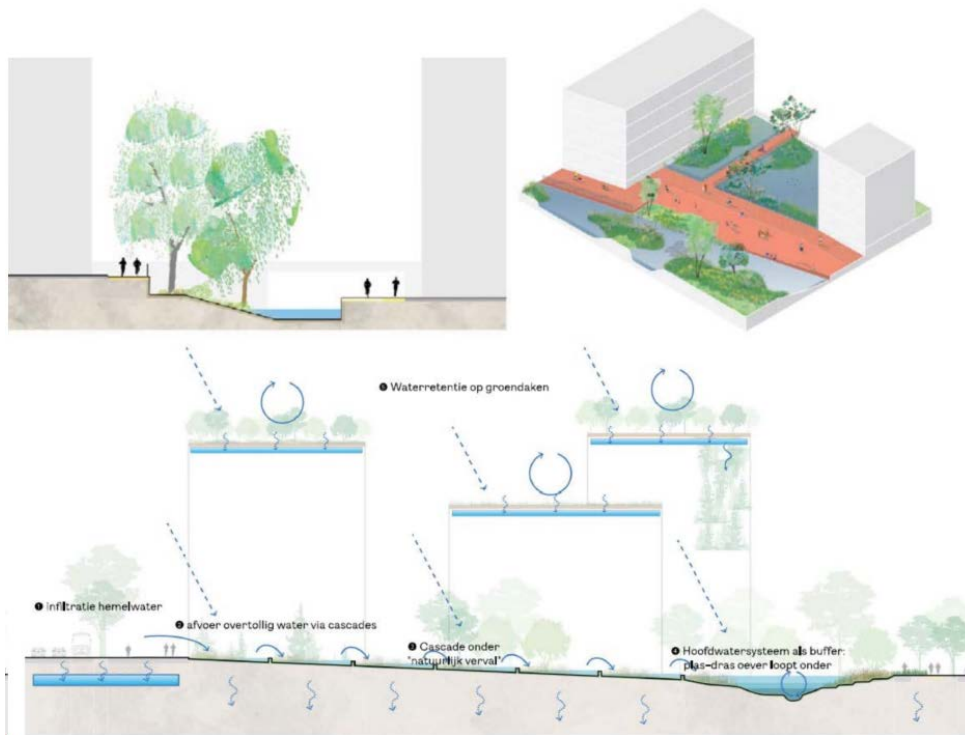
Figuur 5.6: Structuurontwerp watersysteem in het plangebied (rode stippellijnen: bestaande duikers worden vervangen voor open water; donkerblauwe ovals: nieuw oppervlaktewater), bron: Tauw, 2021

### Waterkwaliteit

De waterstructuur van Entree wordt gevormd door een systeem van open waterlopen met diverse breedtes, oevers en dieptes. Door de relatief grote drooglegging is op bepaalde plekken gekozen voor extra ruime profielen met een relatief flauw talud en op andere plekken voor een meer steile overgang, maar toch met ruimte voor een ondiepe oevers. Hiermee wordt invulling gegeven aan een natuurvriendelijke inrichting (maatregel KRW Zoetermeer). Door het vervangen van een aantal lange duikers door oppervlaktewater wordt de vispasseerbaarheid en doorstroming verbeterd in het gebied, kan er meer daglicht toetreden in het water en is er meer ruimte voor waterplanten en oevervegetatie (maatregel KRW Zoetermeer). Ook het definiëren van zuiverende voorzieningen, zoals zuiveringsoevers, wadi's, infiltratiekragen en cascaden zal de kwaliteit van het oppervlaktewater ten goede komen mits voldoende rekening wordt gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Vervuiling van de cascaden, stadstochten en ook wadi's met bijvoorbeeld zwerfvuil of hondenpoep dient te worden vermeden. In tijden van (extreme) neerslag kan dit vuil eenvoudig mee worden gevoerd naar het oppervlaktewater, wat de waterkwaliteit niet ten goede komt
- De cascaden en stadstochten worden gevoed door hemelwater. In droge perioden bestaat daardoor de kans op stilstaand water of het compleet droogvallen ervan. Stilstaand water bevordert niet de waterkwaliteit en dient te worden vermeden
- De (water)voorzieningen dienen voldoende te worden beheerd en onderhouden om het functioneren daarvan te waarborgen





Figuur 5.7 Principe doorsnede watersysteem, bron: Structuurontwerp Openbare Ruimte

### *Afvalwaterketen en riolering*

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

### *Veiligheid en waterkeringen*

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

### *Waterbeheer*

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

Binnen de voorgenomen activiteit is er ruimte voor meer woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De extra woningen zullen hoofdzakelijk in de hoogte worden gebouwd,

bovenop de wooncomplexen die zijn voorzien in de voorgenomen activiteit. Hierdoor neemt verhard oppervlak beperkt toe ten opzichte van de voorgenomen activiteit en zal ook beperkt extra waterberging nodig zijn. Er wordt geen significante verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht ten opzichte van de voorgenomen activiteit. Voor de wijzigingsbevoegdheid zijn de effecten gelijk aan de voorgenomen activiteit. In detail zijn er kleine onderlinge verschillen zichtbaar, maar dit leidt niet tot negatieve gevolgen op de waterhuishouding.

## **Conclusie**

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **5.14 Bedrijven en milieuzonering**

### **Toetsingskader**

#### *Uitgave Bedrijven en milieuzonering*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

#### *Scheiding van functies versus functiemenging*

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

#### *Richtafstandenlijsten*

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### *Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied*

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. 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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

### *Functiemenging*

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

Binnen gemengde gebieden kan echter ook sprake zijn van functiemenging. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4) opgenomen. In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

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

## **Onderzoek**

### *Omgevingstype*

Het plangebied wordt in de beoogde situatie aangeduid als een gemengd gebied, met een mix aan functies. De beoogde transformatie leidt tot een levendig stadswijk.

### *Activiteiten buiten het plangebied*

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen aanwezig waarvan mogelijk hinder binnen het plangebied verwacht kan worden. Omgekeerd worden de omliggende functies door de realisatie van nieuwe woningen niet in de bedrijfsvoering beperkt.

### *Activiteiten binnen het plangebied*

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor een mengvorm van wonen en (lichte) bedrijvigheid binnen gebouwen. Daarom is in dit bestemmingsplan gekozen voor toepassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (zie voor een toelichting, bijlage 35).

Bij de realisatie van de (lichte) bedrijvigheid is het algemene uitgangspunt dat het gaat om activiteiten uit ten hoogste categorie B1 zoals opgenomen in de voornoemde VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 'functiemenging'. De activiteiten kunnen in een gemengd gebied als de Entree worden uitgeoefend omdat deze hoofdzakelijk in de plint worden gerealiseerd en als zodanig bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

Voor de brandweerkazerne geldt een uitzondering, het gaat om een bijzondere functie. Een brandweerkazerne valt in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Voor de gemeente bestemming naast de kazerne is de functieaanduiding 'woning uitgesloten' opgenomen. Binnen 30 meter van de kazerne worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt en wordt voldaan aan de richtafstand. Voor de brandweerkazerne zal tevens gelden dat afspraken worden gemaakt over het rijden met sirene in de aanrijroute naar de Afrikaweg.

Ter plaatse van de nieuwe woningbouw kan dan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

## **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de nog (nog te realiseren) woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voor toekomstige (lichte) bedrijvigheid geldt dat moet voldaan worden aan de standaard geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

## **5.15 Trillingshinder**

### **Toetsingskader**

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

Een belangrijk en voor veel situaties te gebruiken hulpmiddel is de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen'. Deze SBR-richtlijn bestaat uit drie delen (deel A – schade in gebouwen, deel B – hinder voor personen in gebouwen en deel C – verstoring van gevoelige apparatuur) waarvan alleen deel B voor het onderzoek in het kader van de ontwikkeling relevant is. De afstand tussen het spoor en de gebouwen is dermate groot dat er geen schade aan de gebouwen zal ontstaan, en verstoring van gevoelige apparatuur als gevolg

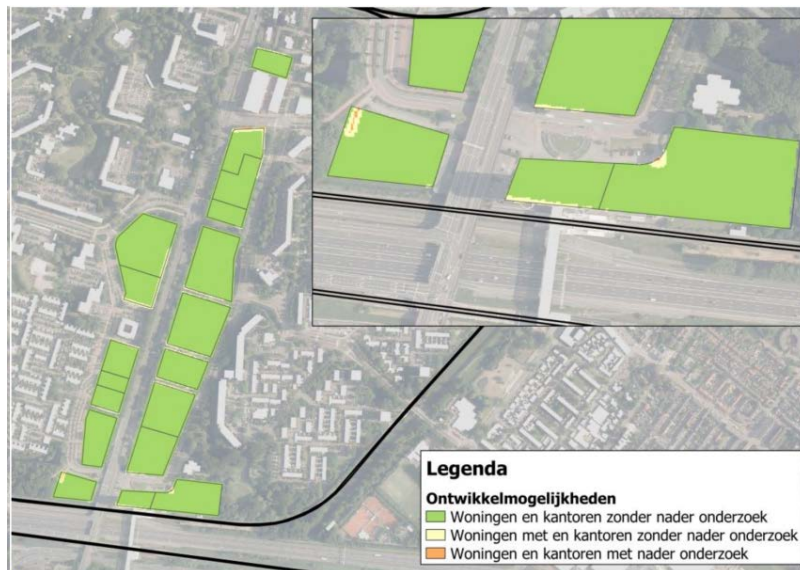
van de realisatie van dit plan is ook niet aan de orde.

### Onderzoek en conclusie

In het MER heeft onderzoek plaatsgevonden voor het aspect trillingen; zie Bijlage 23. In dit onderzoek is een berekening gemaakt van de trillingen in de toekomstige situatie waarbij inzichtelijk is gemaakt waar een kans is op trillingshinder, afhankelijk van het type bebouwing en de functie van de bebouwing.

De volgende conclusies kunnen getrokken worden op basis van het onderzoek:

- In het gehele plangebied kan, zonder nader onderzoek, bebouwing met een kantoor of onderwijsfunctie worden gerealiseerd.
- In vrijwel het gehele plangebied (met uitzondering van kleine delen in het zuiden van het plangebied, zie figuur 4.4) kan, zonder nader onderzoek, bebouwing met een woon- of gezondheidszorgfunctie (deze functies kunnen strengere trillingseisen) worden gerealiseerd. Zware en dure trillingsmaatregelen zijn in het gebied onnodig.
- Voor kleine delen in het zuiden van het plangebied (zie figuur 5.8) geldt een onderzoekplicht voor woningen. Hier is het advies grotere en zwaardere gebouwen te realiseren. Vanaf een bouwhoogte van circa 25 meter wordt voldaan aan het beoordelingskader. Bij een lagere hoogte is nader onderzoek noodzakelijk, en kunnen ontwerpoptimalisaties zoals het toepassen van een zwaardere fundering of dikkere vloeren nodig zijn. De betreffende delen hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. Het opnemen van een onderzoeksverplichting naar het aspect trillingshinder is dus niet noodzakelijk.
- Zware en dure trillingsmaatregelen (meer dan 3% van de stichtingskosten, zoals het afveren van gebouwen) zijn in het hele plangebied onnodig.



Figuur 5.8: Ontwikkelmogelijkheden op basis van trillingonderzoek bron: WeBoostData, 2020

Het aspect trillingen staat de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

### 5.16 Schaduwwerking

#### Toetsingskader

Er is geen wettelijk kader van toepassing voor het kwalitatief of kwantitatief beoordelen van beschaduwning. In het MER is voor de beoordeling aangesloten bij de normen van het TNO:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Bezonningsuren worden gerekend over de voor- en achtergevel opgesteld.

## **Onderzoek en conclusie**

In het onderzoek leefbaarheid en gezondheid (Bijlage 24) is de schaduwwerking als gevolg van de beoogde ontwikkelingen kwalitatief onderzocht.

### *Schaduwwerking buiten het plangebied*

De stedenbouwkundige opzet en de noord-zuid-oriëntatie van het plan heeft als gevolg dat schaduwwerking vooral binnen Entree optreedt. Effect op de omgeving is beperkt tot de momenten met lage zonnestand. Daarbij is van belang dat de hoogste gebouwen geen grote volumes zijn maar losstaande torens waardoor de schaduwkegels smal zijn en snel over de omgeving draaien. Bovendien staan deze torens op de grootst mogelijke afstand van de bestaande bebouwing.

### *Bezonninng binnen het plangebied*

Het gehele plan heeft een noord-zuid-oriëntatie, dat betekent dat bebouwing vooral schaduw werpt binnen het plangebied zelf. De Afrikaweg (ca. 66m. breed) en de groene kraag (rondom plangebied) zorgen ervoor dat een groot deel van de bebouwing bezonninng op de gevels heeft in de ochtend (zon in het oosten) of in de middag (zon in het westen). Binnen Entree kan op de schaduweffecten ontworpen worden en zal getoetst worden op de lichte TNO-norm. In het kader van klimaatadaptatie en het omgaan met hittestress wordt overigens ingezet op normen die voorschrijven dat er (in de zomer) voldoende schaduwplekken in het openbaar gebied aanwezig zijn zodat een prettig buitenklimaat wordt verzekerd.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over onderlinge positie, hoogte en breedte van bebouwing om een aantrekkelijk en gevarieerd beeld te bereiken. Met de regels wordt gewaarborgd dat het plan voldoet op het gebied van uitzicht, doorzicht, toegankelijkheid en lichttoetreding. In de regels is daarvoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij middels voor een bezonningsonderzoek (op basis van de TNO-normering) aangetoond moet worden dat voldaan kan worden aan de lichte TNO-norm.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

Met de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid zal de bouwmassa groter zijn, met name in hoogte. Maar ook in dit geval wordt rekening gehouden met een zo optimaal mogelijke afwisseling in hoogte en voldaan worden aan de lichte TNO-norm en voor ca. 85% van de woningen ook aan de zware TNO-norm.

De schaduwwerking zal vanwege de stedenbouwkundige planopzet (eerste twee lagen plintfuncties, afnemende hoogte bij de aansluiting met bestaande bebouwing) en de afstanden tot bestaande bebouwing minimaal zijn. De ontwikkeling zal voldoen aan de zware TNO-norm.. Het aspect schaduwwerking vorm geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 5.17 Windhinder

### Toetsingskader

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

Toetsing van windhinder en -gevaar vindt tegenwoordig plaats in overeenstemming met de Norm NEN8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Volgens de NEN8100 voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 m moet het windklimaat met een kwantitatief onderzoek bepaald worden. De NEN8100 geeft eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving op loop- respectievelijk verblijfsniveau in relatie tot het effect van wind op voetgangers. Uitgangspunt voor de bepaling van de mate van windhinder is het soort activiteit dat wordt uitgeoefend.

### Onderzoek en conclusie

In het onderzoek leefbaarheid en gezondheid (Bijlage 24) bij het MER zijn de effecten als gevolg van de beoogde ontwikkelingen op kwalitatieve wijze bepaald.

Conform het Masterplan zullen in het gebied woningen in de plaats komen van de huidige kantoorgebouwen. Een deel van de nieuwe woningen zal in hoogbouw (hoger dan 30 meter worden gesitueerd. De huidige hoge gebouwen in het plangebied (het Poortgebouw en de Klaverblad toren) zullen worden gehandhaafd. Daarmee neemt het aandeel hoogbouw in het gebied significant toe. De Afrikaweg wordt gehandhaafd in noord zuidelijke richting en verandert in een stadstraat. De bomenrij aan weerszijden van de Afrikaweg zal verdwijnen, langs de stadsstraat zullen nieuwe bomen worden geplant.

Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen. Voorbeelden zijn: Voldoende afstand tussen (hoge) bebouwing, per locatie bekijken welke bouwhoogte je kunt toestaan, rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen en het plaatsen van windgevoelige bestemmingen in de luwte of het plaatsen van schermen en luifels. Om een toetsingskader te hebben is de NEN 8100 binnen het gehele plangebied van toepassing, waarbij een veilige en goede leefomgeving uitgangspunt is.

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied van Entree behelzen een levendige stadswijk met een aantrekkelijke omgeving. Kantoren en grote parkeerterreinen verdwijnen. Detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen krijgen een plek in het gebied, waardoor plinten levendiger zullen worden. De Afrikaweg wordt een stadstraat waar gewandeld kan worden. Pleinen en andere verblijfsgebieden worden toegevoegd. Met het toevoegen van deze bestemmingen neemt de gevoeligheid voor windhinder in het plan enigszins toe.

Op dit moment is nog niet bekend hoe de hoogte en vormgeving van de gebouwen zelf en de gebouwen ten opzichte van elkaar, gedimensioneerd zullen worden. Kwantitatieve toetsing van de hoogbouw aan de NEN 8100 norm voor windhinder en windgevaar moet in een latere fase (omgevingsvergunning) uitgevoerd worden. Deze toetsing is in dit bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 m of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd conform NEN 8100.

## 5.18 Gezondheid

### Toetsingskader

In het MER is een effectbeoordeling voor gezondheidsbevordering in het kader van het onderzoek leefbaarheid en gezondheid uitgevoerd (zie bijlage 24) Hierin is beoordeeld in welke mate waarin een gebied uitnodigt tot sport en spel en bijdraagt aan de gezondheid van inwoners en gebruikers. Wanneer in Entree meer functies worden toegevoegd die specifiek gericht zijn op sport & spel wordt Entree een levendige en uitnodigende stadswijk waarin bewegen, welbevinden en daarmee de gezondheid wordt bevorderd. Ook wanneer de beleving van het gebied positiever is, zal meer van de mogelijkheden tot sport en spel gebruik worden gemaakt omdat het prettig verblijven is in het gebied.

Wanneer er een goede aansluiting is op de bestaande groenstructuren in de omgeving kunnen de toekomstige bewoners van Entree gemakkelijk bij de parken in de omgeving en rondom de stad komen. Voor de omwonenden wordt het ook makkelijker om parken in de omgeving en rondom de stad te bereiken dan in de huidige situatie. Vanuit de omgeving lopen goede verbinding richting Entree. Goede aansluiting geeft daarmee samenhang op structuurniveau van de stad tussen de bestaande parken en groenstructuren en het groen in Entree. Ook de mogelijkheid om sociale contacten te hebben, draagt in positieve zin bij aan gezondheid. Dit alles wordt als positief beoordeeld voor de betekenis van Entree voor gezondheid en welbevinden.

### Onderzoek en conclusie

Het onderzoek laat zien dat gesteld kan worden dat er behoudens geluid verder geen negatieve effecten op de gezondheid zullen optreden en dat door de toevoeging van hoogwaardig groen, water en maatregelen die uitnodigen tot bewegen en het leggen van sociale contacten, de gezondheid juist wordt bevorderd.

Entree draagt bij aan een verbetering van de woonkwaliteit, de aantrekkelijkheid en de gezondheid, omdat deze aspecten onontbeerlijk zijn voor een aantrekkelijke en duurzame stad om te bezoeken, te wonen en te werken.

Het verbeteren van de woonkwaliteit, de aantrekkelijkheid en de gezondheid is één van de doelstellingen van het project. Samengevat kan worden gesteld dat deze verbetering gezien het voorgaande ook daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.

Voor het aspect geluid is een specifiek traject in het kader van de Interimwet Stad- en Milieubenadering doorlopen waarbij het aspect gezondheid mede is beschouwd (zie paragraaf 5.6.2).

## 5.19 Ruimtelijke kwaliteit

### Toetsingskader

In het MER onderzocht in hoeverre het Stedelijk landschap van Entree en de omgeving wordt beïnvloed door de voorgenomen transformatie van het plangebied. De ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk landschap heeft betrekking op de mate waarin de plek voorziet in de behoefte van mensen, uitgesplitst in de begrippen toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Deze begrippen spelen in meer of mindere mate een rol bij zowel het beoordelen van de ruimtelijke structuur (vooral toekomstwaarde en gebruikswaarde) en het ruimtelijk beeld (vooral belevingswaarde en gebruikswaarde). De ruimtelijke structuur en het ruimtelijk beeld van Entree zijn kwalitatief in samenhang met de omgeving beoordeeld.

### Onderzoek en conclusie

#### *Ruimtelijke structuur*



Het onderzoek ruimtelijke kwaliteit (zie bijlage 19) toont aan dat de ruimtelijke structuur een enorme kwaliteitsimpuls krijgt. Van barrière, leegte en naar binnen gekeerd gebied verandert Entree in een doorwaadbaar en verbindend gebied, een gebied bovendien dat naast doorganggebied ook bestemming is met woningen, werkgelegenheid en voorzieningen.

#### *Ruimtelijk beeld*

Het onderzoek toont verder aan dat Entree door de voorgestane ontwikkeling een representatief, aantrekkelijk en modern stedelijk gebied wordt dat het voorkomen van Zoetermeer ten goede komt. Zichtbaar vanaf de A12 en met de Afrikaweg als de belangrijkste toegangsweg tot de stad. De transformatie van de Afrikaweg naar stadsstraat betekent dat de weg niet meer alleen een doorgangsfunctie heeft voor auto's maar nu een route (en een bestemming) wordt voor alle modaliteiten. Het beeld verandert hiermee drastisch en de belevingswaarde wordt door de ontwikkeling sterk verhoogd.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan positieve gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

## **Hoofdstuk 6 Juridische aspecten**

### **6.1 Inleiding**

Dit bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 3.1 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De uitvoering is een taak van burgemeester en wethouders. Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit (plan)regels en de verbeelding. Deze twee onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het bestemmingsplan gaat gepaard met een toelichting waarin de achtergronden en motivatie uiteen worden gezet. Door middel van een bestemmingsplan kan een gemeente haar doelstellingen op ruimtelijk orderingsgebied handen en voeten geven. Dit geschiedt door het leggen van bestemmingen en daarbij aan te geven wat wel en niet is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht: het maakt de realisatie van de Entree mogelijk.

### **6.2 Planmethodiek**

De regels bevatten de juridische regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna, waar nodig, nader toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan.

### **6.3 Toelichting op de regels**

De regels bevatten de juridische regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna, waar nodig, nader toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan.

### **Indeling hoofdstukken**

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid zijn de regels in hoofdstukken geplaatst. De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

#### **1. Inleidende regels**

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

#### **2. Bestemmingsregels**

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden, zoals de algemene regels in hoofdstuk 3. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

### 3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

### 4. Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### 6.4 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen nader worden ingevuld door een aanduiding of een dubbelbestemming. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode, een arcering etc. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben. De aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen:

- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan;
- maatvoeringsaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is bijvoorbeeld sprake van de maatvoeringsaanduidingen ten behoeve van de bouwhoogte;
- gebiedsaanduidingen: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving. de in dit plan gebruikte gebiedsaanduidingen betreffen 'overige zone - karakteristieke geluidwering' en 'veiligheidszone - munitie'.

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de bespreking van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarin de aanduidingen zijn opgenomen.

Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd een 'enkel' bestemming en soms gelden een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kunnen bestemmingsplannen worden ingezien.

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien (de toelichting, regels en de plankaarten). Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

## 6.5 Planvorm

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een bestemmingsplan dat een zekere flexibiliteit kent om de toekomstige ontwikkeling te faciliteren. De bestemmingsregeling stelt uiterste ruimtelijke- en planologische grenzen. Alleen de belangrijkste uitgangspunten zijn vastgelegd. De bestemmingsregeling laat efficiënt gebruik van de gronden toe en biedt mogelijkheden tot meervoudig grondgebruik. De regeling biedt daarmee flexibiliteit maar ook rechtszekerheid.

### 6.5.1 Regels van het bestemmingsplan

De regels bevatten de juridische regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels worden hierna (indien nodig) toegelicht.

#### 6.5.1.1 *Enkelbestemmingen*

### **Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 3**

De planontwikkeling voor De Entree stuurt op verschillende identiteiten waar wonen, werken en voorzieningen in verschillende milieus worden gecombineerd. Dit komt uiting in het gebied waarin meerdere gemengde bestemmingen mogelijk worden gemaakt waarbij de nadere invulling flexibiliteit kent. De gemengde bestemmingen kennen een verschillende mate van intensiteit en diversiteit.

In de regels zijn verschillende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze borgen een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Een voorbeeld hiervan is een voorwaardelijke verplichting voor geluid. Een uitgebreide toelichting hierop is gegeven in paragraaf 5.6. Andere voorwaardelijke verplichtingen hebben betrekking op schaduwwerking, windhinder en natuuronderzoek. In hoofdstuk 5 is per thema een toelichting gegeven.

#### **Gemengd - 1**

Gemengd - 1 gaat uit van een functiemenging van detailhandel, wonen, werken, maatschappelijke doeleinden en horeca in de stationsomgeving (Entreepoort).

#### **Gemengd - 2**

Gemengd - 2 gaat uit van een functiemenging van detailhandel, wonen, werken en maatschappelijke doeleinden, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, horeca en sportvoorzieningen in de omgevings stadsstraat.

#### **Gemengd - 3**

Gemengd - 3 gaat uit van een functiemenging van kantoor, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, horeca en sportvoorzieningen. Daarnaast is ruimte voor de brandweerkazerne en een nutsvoorziening van Stedin.

## **Groen**

De met Groen bestemde gronden zijn in ieder geval bedoeld voor de realisatie en instandhouding van groen.

Binnen de bestemming Groen zijn daarnaast verschillende functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen en plantsoenen ook verblijfsgebied (ontsluitingswegen), fiets- en wandelpaden, calamiteitenontsluitingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

## **Verkeer**

De belangrijkste wegen in het plangebied zijn bestemd tot de bestemming Verkeer.

### *6.5.1.2 Dubbelbestemmingen*

#### **Dubbelbestemming Leiding - Riool**

De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair aangewezen voor ondergrondse rioolleidingen met een diameter van ten hoogste 900 mm. Waar deze leiding samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Leiding - Riool'.

#### **Dubbelbestemming Leiding - Water**

De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair aangewezen voor ondergrondse watertransportleidingen met een diameter van ten hoogste 500 mm respectievelijk 900 mm. Waar deze leiding samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Leiding - Water'.

#### **Waarde - Archeologie**

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn primair aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Waar de bestemmingen 'Waarde - Archeologie' samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de archeologische bestemmingen. Dit betekent dat bebouwing ten behoeve van deze samenvallende bestemming groter dan een bepaald oppervlak en vanaf een bepaalde diepte slechts is toegestaan, nadat een archeologisch deskundigenrapport is overgelegd. Voorwaarde hierbij is dat de bouwactiviteiten niet ten koste gaat van de archeologische waarden. Voor een aantal nader genoemde werkzaamheden die een risico zou kunnen inhouden voor de archeologische waarden geldt het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

#### **Waarde - Beschermd Dorpsgezicht**

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn primair aangewezen voor het behoud en bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermde stadsgezicht. In de regels bij deze bestemming is bijvoorbeeld bepaald dat het behoud, herstel en de bescherming van het beschermd stadsgezicht voorrang heeft op de algemene afwijkingsregels. Dus als een afwijking van 10% van bijvoorbeeld een bouwhoogte strijdig is met de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, dan wordt op grond daarvan een aanvraag afgewezen.

Ook regelt deze bestemming dat voor het ophogen of egaliseren van gronden een omgevingsvergunning vereist is. Dit is onder meer ter bescherming van de hogere ligging van de dijk en wetering in het landschap.

### **Waarde- Karakteristiek**

Deze gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor karakteristieke bebouwing die is benoemd in paragraaf 5.4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van karakteristieke bebouwing en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, wordt hierover advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport aar de haalbaarheid van behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Van het advies van de commissie kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

### **Waterstaat - Waterkering**

De in het gebied gelegen waterkeringen zijn primair bestemd voor de bescherming, de instandhouding en het onderhoud van de waterkeringen. Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen. Omdat de waterstaatkundige functie primair is, geldt dat andere samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Bouwwerken zijn in beginsel slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de waterkering. Bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn slechts toegestaan indien het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Of nadat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is verleend. Voorwaarde hierbij is dat dit niet ten koste gaat van de belangen van de waterkering en dat hierover vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

#### *6.5.1.3 Algemene regels*

### **Antidubbelregel**

De antidubbelregel strekt er toe dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gegolden, niet nogmaals als zodanig kunnen worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als (onderdelen van) één bouwvlak van verschillende eigenaars is.

### **Parkeren en laad- en losvoorzieningen**

Met de regel ten aanzien van parkeren wordt geregeld dat bij de verlening van omgevingsvergunningen getoetst wordt of voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid draagt bij aan een goed woon-, werk- en leefklimaat voor zowel de nieuwe functies als de omgeving. Wat 'voldoende parkeergelegenheid' is, wordt omschreven in de gemeentelijke beleidsregels, de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels.

De regeling is van toepassing wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt in de vigerende Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels is dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit uitgangspunt is opgenomen in artikel 3.1 sub a van de planregels van voorliggend bestemmingsplan. In artikel 3.1 sub b is omschreven wanneer sprake is van voldoende

parkeergelegenheid. Daarvoor wordt verwezen naar de normen die zijn neergelegd in beleidsregels met betrekking tot parkeren zoals die gelden op het tijdstip van de aanvraag, oftewel de dan geldende Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels. Deze normen hebben betrekking op het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ook verwezen naar de eisen ten aanzien van de parkeerplaatsen zoals die zijn opgenomen in de beleidsregels. Dat kunnen bijvoorbeeld eisen ten aanzien van de maatvoering zijn.

In het tweede lid is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan worden afgeweken van de eisen die in het eerste lid zijn opgenomen. Afwijking is echter alleen mogelijk als wordt voldaan aan de regels en voorwaarden om af te wijken zoals die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels. Het derde lid bevat een nadere eisen regeling. Hiermee kunnen eisen worden gesteld om 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.

Met hiervoor omschreven regeling is geborgd dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Om na realisatie van de parkeerplaatsen een goed woon-, leef- en werkklimaat te waarborgen is het wenselijk dat deze gerealiseerde parkeerplaatsen in stand worden gehouden. Hiervoor is in voorliggend bestemmingsplan in artikel 3.4 een regeling strijdig gebruik opgenomen. Het gebruik van de gronden, zoals dat is toegestaan volgens de onderliggende bestemmingen, wordt gezien als strijdig gebruik wanneer de parkeergelegenheid op eigen terrein niet in stand is gehouden. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gebruikt voor andere doeleinden dan parkeren en de parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving. Met deze regeling inzake strijdig gebruik is het mogelijk om handhavend op te treden in situaties waarin de parkeergelegenheid op eigen terrein niet in stand wordt gehouden.

#### *Fietsparkeren*

Ook ten aanzien van voldoende fietsparkeerplekken zijn eisen en voorwaarden opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels. De planregels ten aanzien van parkeren in voorliggend bestemmingsplan zijn ook van toepassing op het voorzien en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid voor fietsen

#### *Laden en lossen*

In dit lid is een bepaling opgenomen dat moet worden voorzien in voldoende laad- en losvoorzieningen op eigen terrein. Voor de bepaling wat voldoende laad- en losvoorzieningen zijn, wordt verwezen naar de vastgestelde beleidsregels met betrekking tot laden en lossen. De huidige Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels bevat geen specifieke eisen over laad- en losvoorzieningen. Wanneer toekomstige beleidsregels wel eisen gaan bevatten ten aanzien van laden en lossen, is met de regeling in voorliggend bestemmingsplan geborgd dat deze eisen als toetsingskader gaan gelden. Tot die tijd wordt per geval beoordeeld in hoeverre laad- en losvoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en of daarvan kan worden afgeweken.

### **Algemene gebruiksregels**

In dit artikel zijn een aantal vormen van gebruik als strijdig met de bestemmingen aangemerkt.

### **Algemene afwijkingsregels**

Het eerste lid bevat een bevoegdheid om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan. Het gaat hier om beperkte afwijking van maten (met uitzondering van aantallen), afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Tevens bevat dit lid een bevoegdheid om toe te staan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven.

Het tweede lid biedt de mogelijkheid voor het onder voorwaarden toestaan van het uitbreiden van de bestaande hotelfunctie.

### **Algemene wijzigingsregels**

Het eerste lid bevat een regeling om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen door op één of meerdere bestemmingsvlakken met de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 meer woningen te realiseren dan ingevolge de regels is toegestaan. Hierbij geldt een maximum aantal extra woningen van in totaal niet meer dan 1.200. Tevens gelden hiervoor specifieke wijzigingscriteria waaraan het initiatief moet worden voldoen. Het tweede lid bevat een bepaling om het plan te kunnen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen moeten wel beperkt zijn.

### **Algemene procedureregels**

Dit artikel bevat de regels voor de voorbereiding van de procedure van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen.

### **Overige regels**

In dit artikel is een rangorde aangegeven tussen de dubbelbestemmingen, voor het geval voor dezelfde gronden meerdere dubbelbestemmingen gelden.

#### *6.5.1.4 Overgangs- en slotregels*

### **Overgangsrecht**

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

### **Slotregel**

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

## **6.6 Verhouding bestemmingsplan - beeldkwaliteitsplan**

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 33). In het beeldkwaliteitsplan zijn in verband met de beeldkwaliteit van (individuele) bouwwerken en de inrichting van het plangebied gebiedsgerichte criteria opgenomen, die zowel stedenbouwkundige elementen als welstandscriteria bevatten. Aanvragen voor omgevingsvergunningen om te bouwen zullen voor wat betreft welstandseisen aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Stedenbouwkundige elementen uit het beeldkwaliteitsplan zijn geborgd in de juridische planregeling van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van anterieure overeenkomsten.



## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, bij het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, een ontwerp exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad hiervan afwijken als kostenverhaal “anderszins verzekerd” is en het stellen van aanvullende eisen en regels niet nodig is.

Bij het in procedure gaan van het ontwerp bestemmingsplan “Entree” is het kostenverhaal van alle eigenaren niet veiliggesteld middels aankoop van de grond of het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst, zodat een ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht dient te worden gekoppeld aan het ontwerp bestemmingsplan.

In het exploitatieplan kunnen alle kosten, die wettelijk verhaald kunnen worden op grondeigenaren, worden opgenomen. Het betreft:

- Inbrengwaarde (aankoopwaarde) van de grond en opstallen van eigenaren middels onafhankelijke taxatie.
- Overige kosten grondexploitatie zoals: onderzoekskosten, civieltechnische kosten, planontwikkelingskosten en mogelijke kosten bovenwijkse voorzieningen

De kosten dienen naar rato van de 3 criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid toegerekend te worden aan de exploitatie en de verschillende grondeigenaren. Als kosten niet of slechts gedeeltelijk publiekrechtelijke verhaald kunnen worden dient de gemeente in aanvullende dekking te voorzien.

De gebiedsbusinesscase is dit jaar door de gemeenteraad vastgesteld en hierin is voorzien in dekking van het financieel tekort middels de ontvangen WBI (Woningbouwimpuls) subsidie en het beschikbaar stellen van aanvullend krediet.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project naar huidige inzichten economisch uitvoerbaar is.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 Participatie

Op 18 februari 2019 heeft de raad het Masterplan De Entree en het gebiedsontwikkelingsplan 2019 vastgesteld. De raad heeft hierbij ook besloten bij de verdere uitwerking van de plannen in gesprek te blijven met belanghebbenden uit de aanliggende wijken middels participatie (voorheen samenspraak) op het niveau raadplegen.

Daarnaast heeft de raad het college verzocht om de Adviesgroep De Entree in brede samenstelling te faciliteren en bij de plannen te betrekken, zodat zij raad en college kunnen voorzien van adviezen.

Als voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan, de milieueffectenrapportage en het beeldkwaliteitsplan is - net als eerder bij de visievorming en het opstellen van het Masterplan - gekozen voor een uitgebreide en intensieve vorm van participatie door middel van Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS).

In een aantal bijeenkomsten op 17 april 2019 (Geef ons uw Entree-idee!), 28 mei 2019 en 27 juni 2019 (Value Engineering sessies) en 18 september 2019 (Resultaat) hebben bewoners uit de omliggende wijken, eigenaren van locaties in de Entree en andere belanghebbende en geïnteresseerden uit de stad een bijdrage geleverd. Ook de adviesgroep Entree heeft actief geparticipeerd.

Het college heeft 29 oktober 2019 het eindverslag van het participatieproces vastgesteld met als resultaat het Inspiratieboek De Entree. Ook is besloten geen participatie te houden op het voorontwerpbestemmingsplan (en beeldkwaliteitsplan), omdat al een uitgebreid participatietraject is doorlopen.

Het eindverslag is op de gemeentelijke projectwebsite geplaatst onder het project <http://www.zoetermeer.nl/entreezoetermeer>. Op deze website is alle informatie over de gebiedsontwikkeling van de Entree gebundeld te vinden.

De uitkomsten van de participatie vormen de basis voor de uitwerking van het programma wonen, werken en voorzieningen en input voor het juridisch planologisch kader van het bestemmingsplan, de milieueffectenrapportage, beeldkwaliteitsplan en structuurontwerp voor het openbaar gebied.

Het projectteam is de afgelopen periode (digitaal) in gesprek gebleven met een groep van buurtvertegenwoordigers die structureel betrokken is bij de planvorming van Entree. Een brede stads- of buurtbijeenkomst was helaas in 2020 door de corona-beperkende maatregelen niet mogelijk. Door de lancering van de website [www.entreezoetermeer.nl](http://www.entreezoetermeer.nl), berichten op sociale media en via nieuwsbrieven blijft de gemeente breed informeren over de nieuwe stadswijk in wording.

Als het ontwerpbestemmingsplan Entree Midden, met het MER, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid, het ontwerpbesluit Stap 3 en het ontwerp-exploitatieplan, gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Dit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt, zoals in het digitale gemeenteblad. Ook wordt het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken op de gemeentelijke website geplaatst. Daarnaast zal over het ter visie leggen van alle ontwerpstukken en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen proactief worden gecommuniceerd op de website [www.entreezoetermeer.nl](http://www.entreezoetermeer.nl) en via de gemeentelijke en Entree social mediakanalen. Tevens wordt in de periode dat zienswijzen kunnen worden ingediend, op 15 februari 2022, een informatiemarkt georganiseerd. De vorm is afhankelijk van de dan geldende corona-beperkende maatregelen.

### 7.2.2 Wettelijk vooroverleg

Op 17 augustus 2021 is het concept ontwerpbestemmingsplan Entree Midden in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan verschillende instanties gestuurd met het verzoek om een (eventuele) reactie. Van 10 instanties is een reactie ontvangen. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota beantwoording overlegreacties, zie bijlage 34. Naar aanleiding van de reacties zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.