

# **GEMEENTE ZOETERWOUDE**

## **Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt**

### **Bijlagen**

## **INHOUDSOPGAVE**

|                  |                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>vormvrije MER</b>                                                                                |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Ambitietabel Duurzame Stedenbouw</b>                                                             |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>CO2 kansenkaart Zoeterwoude</b>                                                                  |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Nota van inspraak en vooroverleg (inzake het ontwerp van de Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt)</b> |

# **GEMEENTE ZOETERWOUDE**

## **Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt**

### **Bijlage 1: (vormvrije) m.e.r.-beoordelingen**

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                                 |          |
|----------|-----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>TOELICHTING BIJ DE TABEL .....</b>                           | <b>2</b> |
| 1.1      | De kenmerken van het project .....                              | 2        |
| 1.2      | Plaats van het project.....                                     | 2        |
| 1.3      | Kenmerken van de potentiële effecten.....                       | 3        |
| 1.4      | Diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling .....              | 3        |
| <b>2</b> | <b>VORMVRIJE MER BEOORDELINGEN.....</b>                         | <b>4</b> |
| 2.1      | Ontwikkeling Recreatief Transferium .....                       | 4        |
| 2.2      | Revitalisering bedrijventerrein Keerweer e.o. ....              | 7        |
| 2.3      | Herontwikkeling Emmauslocatie (Bloemenweide Noord).....         | 10       |
| 2.4      | Ontwikkelingen Swetterhage .....                                | 12       |
| 2.5      | Lintbebouwing (Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg) ..... | 14       |
| 2.6      | Herontwikkeling locatie wijkgebouw Jan van Banningstraat .....  | 16       |
| 2.7      | Uitbreiding woningbouw zwethof.....                             | 18       |
| 2.8      | Dorpskern.....                                                  | 21       |

## **1 TOELICHTING BIJ DE TABEL**

### **1.1 De kenmerken van het project**

Als eerste hoofdcriterium wordt genoemd: de kenmerken van het project. Hierbij komen naast algemene gegevens van het project, zoals de locatie en de omvang van de voorgenomen activiteit ook zaken aan de orde op het gebied van het productieproces, gebruikte stoffen en technologieën (en de daarvan afgeleide afvalproductie, gebruik van grondstoffen, verontreiniging, hinder en risico's).

Bij meer ruimtelijk georiënteerde projecten, bijvoorbeeld woningbouw (valt onder activiteit D 11.2: stedelijk ontwikkelingsproject), spelen productieprocessen en dergelijke geen rol. Hier zijn andere kenmerken, zoals de verkeersaantrekkende werking, van belang. Deze kenmerken zijn ook noodzakelijk om uitspraken te kunnen doen over (mogelijke) belangrijke nadelige milieueffecten.

Ten slotte geldt dat aandacht moet worden besteed aan mogelijke cumulatie-effecten met andere nabijgelegen projecten.

### **1.2 Plaats van het project**

Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aan de hand van beleidsdocumenten van de betreffende overheid de informatie over het gebied waarin de voorgenomen activiteit zich bevindt vaak eenvoudig opgezocht worden. Tegenwoordig is deze informatie vaak ook beschikbaar op internet. Voorbeelden hiervan zijn de locaties van Natura 2000 gebieden, waterwingebieden, etc. . Deze informatie is bijvoorbeeld te vinden op de site van de provincie of op landelijke websites zoals [www.saneringstool.nl](http://www.saneringstool.nl).

Het gaat bij het criterium 'plaats van het project' niet alleen om het gebied waarin de activiteit gelegen is, maar juist ook om aangrenzende gebieden. Zo is het bijvoorbeeld van belang om te weten of er Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn waarop de activiteit impact kan hebben. Ook moet inzicht worden gegeven in andere ontwikkelingen die in de nabijheid van het project spelen. Dit om te bepalen of er mogelijke cumulatie kan optreden door realisatie van activiteiten.

### **1.3 Kenmerken van de potentiële effecten**

Waar het bij de criteria '*kenmerken van het project*' en '*plaats van het project*' vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten en de omgeving gaat het bij de '*kenmerken van de potentiële effecten*' juist om de interactie tussen beiden. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuthema's weergegeven.

Er wordt ingegaan op het bereik van het effect, hiermee wordt bedoeld tot waar is er sprake van significante wijzigingen bijvoorbeeld op het gebied van geluid, lucht en verkeersintensiteiten. Als sprake is van grensoverschrijdende effecten moeten deze apart benoemd worden.

Bij de optredende effecten zowel in het plangebied (dit is het gebied waar de voorgenomen activiteit in gelegen is) als het studiegebied (dit is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten kunnen reiken) moet aangegeven worden wat de duur, frequentie en omkeerbaarheid is. Het doel is uiteindelijk om te bepalen of er omstandigheden zijn die kunnen leiden tot (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen.

### **1.4 Diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de diepgang van het onderzoek. Toch is meestal goed in te schatten voor welke thema's er meer informatie benodigd is. Zo is het niet noodzakelijk om alle thema's die gebruikelijk onderzocht worden in een milieueffectrapport in detail te beschouwen. Het gaat bij een m.e.r.-beoordeling vooral om de milieuthema's die de grootste impact hebben op de omgeving én om na te gaan of er (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Het is niet gebruikelijk om echt een diepgaand onderzoek uit te voeren.

## 2 VORMVRIJE MER BEOORDELINGEN

In een eerste nadere analyse wordt per onderdeel nagegaan of uitwerking in het planMER nodig is. Dit gebeurt mede in het licht van het per 1 april 2011 gewijzigde Besluit-m.e.r. waardoor de drempelwaarden in de D-lijst indicatief zijn in plaats van absoluut. De onderwerpen die in de tabellen aan bod komen zijn terug te vinden in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, artikel 4, lid 3, bedoelde selectiecriteria (85/337/EEG).

### 2.1 Ontwikkeling Recreatief Transferium

Het Recreatief Transferium is een ontwikkeling die binnen twee structuurvisies valt: de visie voor het Buitengebied, en die voor Dorp/Zuidbuurt. In het navolgende wordt de totale ontwikkeling beschreven en beoordeeld.

| 1. Kenmerken van het project                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</i>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)</i> |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>D 9 Landinrichtingsproject (drempelwaarde functiewijziging 125 ha of meer)</i>                                                                                      | Initiatief: oppervlakte 6 ha, bedrijfsoppervlakte 1000 m <sup>2</sup> , 210 parkeerplaatsen <sup>1</sup> en een hotel (ca. 80 kamers).                                                                                              |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                                                                                                  | Nee                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen<sup>2</sup></i>                                                                                                                     | Regulier (grond, hout, steen)                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                                                                                          | Beperkt (bedrijfsafval, afval vergelijkbaar huishoudelijk afval)                                                                                                                                                                    |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                                                                                                       | Het project heeft een verkeersaantrekkende werking, waardoor geluidstoename en gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen optreden. Gelet op de omvang van de activiteiten blijven de gevolgen binnen de wettelijke kaders voor milieu. |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                                                                                          | Geen gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen                                                                                                                                                                                      |

<sup>1</sup> Aantal parkeerplaatsen op basis van Voorlopig Ontwerp d.d. 22 oktober 2010

<sup>2</sup> 'natuurlijke hulpbronnen': **natuurlijke** grondstoffen (aardolie en aardgas), bodem, water, zon, wind.

| <b>2. Plaats van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Agrarisch, bedrijfsbestemming ter plaatse van voormalig steunpunt provincie Zuid-Holland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>                                                                                                                                                                                                                     | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | <p>Het project ligt niet in de nabijheid van Natura 2000 gebied of andere natuurgebieden.</p> <p>Het project ligt nabij woonkern, A4 en provinciale weg. Klein deel van het gebied is archeologisch waardevol. Een deel van het project ligt in agrarisch veenweidegebied, belangrijk weidevogelgebied en snelwegpanorama. Een deel van het project ligt een gebied met cultuurhistorische en landschaps- en natuurwaarden. In het bestemmingsplan Buitengebied is onderzoek verricht en zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische natuur- en landschapswaarden.</p> <p>Er is reeds een carpoolplaats aanwezig, ter plaatse van het hotel is reeds een bedrijfsbestemming. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande ontsluitingsweg, A4 en provinciale weg. Activiteit heeft geen/nauwelijks effect op geluidsbelasting. Plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gebied heeft al een hogere milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) ten gevolge van de A4 en de provinciale weg.</p> <p>Transferium heeft positief effect omdat de mensen worden gestimuleerd om de auto te parkeren op het transferium en te voet, fiets, boot het gebied in te gaan. Hierdoor wordt de overlast ten gevolge van verkeer in de kernen en landelijk gebied minder.</p> |

| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i> | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                       | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                            | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                          | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                          | Aanleg (beperkte periode): geluid door machines, verkeer, bouwwerkzaamheden;<br>Gebruik (continu): verkeer (geluid en luchtkwaliteit), landschap (inpassing).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>CONCLUSIE</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                           | <p>Gezien de omvang van het project (veel lager dan de drempelwaarde) zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. In het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied is onderzoek verricht naar de gevolgen voor het milieu. Ter bescherming van de cultuurhistorische, landschap en natuurwaarden zijn voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee worden eventuele nadelige gevolgen voldoende beperkt.</p> <p>Er is geen nadere beoordeling in een plan-m.e.r. noodzakelijk. Bij de verdere ontwikkeling zal extra aandacht worden besteed aan inpasbaarheid in het landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden.</p> |

## 2.2 Revitalisering bedrijventerrein Keerweer e.o.

| 1. Kenmerken van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</i></p> <p><i>D 11.3 Wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (drempelwaarde 75 ha of meer)</i></p> <p><i>D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)</i></p> | <p>Initiatief: Het gaat om ca. 5 hectare.<br/>Behalve revitalisering van het bedrijventerrein bestaat het project ook uit ontwikkeling van aantal woningen langs de Europaweg.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Regulier (grond, hout, steen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beperkt (bedrijfsafval en huishoudelijk afval).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Het realiseren van extra woningen heeft een verkeersaantrekkende werking, waardoor geluidstoename en gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen optreden. Gelet op de omvang van de activiteiten blijven de gevolgen binnen de wettelijke kaders voor milieu.</p> <p>Door revitaliseren van het bedrijventerrein (dwz toelaten van kleinschalige bedrijven in milieucategorie 1 en 2) nemen de gevolgen voor het milieu af.</p> |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beperkt gebruik en opslag gevaarlijke stoffen (mogelijk afname van gebruik en opslag door realiseren bedrijven in lagere milieucategorie)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| <b>2. Plaats van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bedrijventerrein en (bedrijfs-)woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>                                                                                                                                                                                                                     | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | De locatie ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden. Het plan ligt in de kern Zoeterwoude-Dorp. Het gebied is reeds bebouwd. Het gebied is deels archeologisch waardevol. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is reeds geconstateerd dat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet de ontwikkeling niet in de weg staat. |
| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>                                                                                                                                                                                                                                         | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                    | Beperkt door realiseren van extra woningen. Door verlagen van de milieucategorie van de bedrijven zullen de nadelige milieueffecten afnemen.                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  | Aanleg (beperkte periode): geluid door machines, verkeer, bouwwerkzaamheden;<br>Gebruik (continu): verkeer (geluid en luchtkwaliteit), bedrijfsactiviteiten (bodem, geluid, lucht), Effecten nemen af door lagere milieucategorie                                                                                                                                                  |

| <b>CONCLUSIE</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Gezien de omvang van het project (veel lager dan de drempelwaarde), het reeds bebouwd gebied betreft, er geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving liggen, worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere beoordeling in een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. |

## 2.3 Herontwikkeling Emmauslocatie (Bloemenweide Noord)

| <b>1. Kenmerken van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)</i>                                                                                      | Initiatief: wonen en maatschappelijke doeleinden (oa school, zorg); oppervlakte ca. 6 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                          | Regulier, grond, hout, baksteen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beperkt (huishoudelijk afval en bedrijfsafval, vergelijkbaar met huidige situatie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                | Het realiseren van het project heeft een verkeersaantrekkende werking, waardoor geluidstoename en gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen optreden. Gelet op de omvang van de activiteiten blijven de gevolgen binnen de wettelijke kaders voor milieu.                                                                                                                              |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Geen gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2. Plaats van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Wonen, zorg en onderwijs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>                                                                                                                                                                                                                   | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurland, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | De locatie ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden. Het plan ligt in de kern Zoeterwoude-Dorp. Het gebied is reeds bebouwd. Het gebied is deels archeologisch waardevol. In het kader van de bestemmingsplan-procedure is reeds geconstateerd dat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet de ontwikkeling niet in de weg staat. |

| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i> | Lokaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                       | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                            | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                          | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                          | Aanleg (beperkte periode): geluid en luchtkwaliteit door machines, verkeer, grondverzet, bouwwerkzaamheden;<br>Gebruik (continu): verkeer (geluid en luchtkwaliteit), energieverbruik Omdat er sprake is van herontwikkeling met vergelijkbare functies zijn de effecten beperkt.                                                                                                                             |
| <b>CONCLUSIE</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                           | De omvang van het project is veel lager dan de drempelwaarde. Het plan betreft herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. Er zijn geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving, waarvoor het plan gevolgen heeft. Er kan worden voldaan aan de wettelijke milieunormen. Daarom worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. |

## 2.4 Ontwikkelingen Swetterhage

| <b>1. Kenmerken van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</i>                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van bouw van winkelcentra, parkeerterreinen (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)</i> | Initiatief: 314 zorgunits, ca. 115 marktwoningen                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                                                                                                                                                                                                      | Het plan sluit aan op plan Swetterhage                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>                                                                                                                                                                                                                                     | Regulier (grond, hout, steen), bodem (warmte koude opslag)                                                                                                                                                                                             |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                                                                                                                                                                                              | Beperkt (huishoudelijk afval)                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                                                                                                                                                                                                           | Het realiseren van het project heeft een verkeersaantrekkende werking, waardoor geluidstoename en gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen optreden. Gelet op de omvang van de activiteiten blijven de gevolgen binnen de wettelijke kaders voor milieu. |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                                                                                                                                                                                              | Geen gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2. Plaats van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                                                                                                                                                                                               | Maatschappelijk, zorg                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>                                                                                                                                                                              | Geen                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurland, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | De locatie ligt niet in de nabijheid van Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden. Het plan ligt in de kern Zoeterwoude-Dorp; plan ligt in gebied van cultuurhistorisch belang. Er zijn geen archeologisch relevante sporen aangetroffen. In het vastgestelde wijzigingsplan is opgenomen dat het plan het landschappelijk karakter niet aantast. Er is geen aantasting van gebieden of soorten die zijn beschermd op grond van het natuurbeleid van de provincie. |
| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>                                                                                                                                                                                                                                       | Lokaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                | Aanleg (beperkte periode): geluid en luchtkwaliteit door machines, verkeer, grondverzet, bouwwerkzaamheden;<br>Gebruik (continu): verkeer (geluid en luchtkwaliteit), energieverbruik Omdat er sprake is van herontwikkeling met vergelijkbare functies zijn de effecten beperkt.                                                                                                                                                                                         |
| <b>CONCLUSIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De omvang van het project is veel lager dan de drempelwaarde. Het plan betreft herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied en een beperkte uitbreiding. Er zijn geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving, waarvoor het plan gevolgen heeft. Er kan worden voldaan aan de wettelijke milieunormen. Daarom worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk                                  |

## 2.5 Lintbebouwing (Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg)

| 1. Kenmerken van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</i>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)</i>                                                                                                                                            | Initiatief: beperkte woningbouw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                            | Regulier (grond, hout, steen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beperkt (huishoudelijk afval)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Het realiseren van het project heeft een verkeersaantrekkende werking, waardoor geluidstoename en gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen optreden. Gelet op de omvang van de activiteiten blijven de gevolgen binnen de wettelijke kaders voor milieu.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geen gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2. Plaats van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bedrijfsterrein, glastuinbouw, agrarisch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>                                                                                                                                                                                                                     | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | De locatie ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden. Het gebied is reeds bebouwd. Het gebied is archeologisch waardevol. De linten hebben cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals beschreven in het Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied, dat in concept is opgesteld. Bij de verdere ontwikkelingen moet hier rekening mee worden gehouden. In de structuurvisie zijn de zichtlijnen opgenomen, die cultuurhistorisch waardevol zijn. |

| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i> | Lokaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                       | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                            | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                          | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                          | Aanleg (beperkte periode): geluid en luchtkwaliteit door machines, verkeer, grondverzet, bouwwerkzaamheden;<br>Gebruik (continu): verkeer (geluid en luchtkwaliteit), energieverbruik Omdat er sprake is van wijzigen van de bedrijfsfunctie in woonfunctie zullen effecten afnemen.                                                                                                                                    |
| <b>CONCLUSIE</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                           | De omvang van het project is veel lager dan de drempelwaarde. De cultuurhistorische waarden (mn de zichtlijnen) zijn in de SV opgenomen. Bij de verdere planontwikkeling moet hiermee rekening worden gehouden. Er zijn geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving, waarop het plan invloed heeft. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden niet verwacht. Een plan-m.e.r. is niet nodig. |

## 2.6 Herontwikkeling locatie wijkgebouw Jan van Banningstraat

| 1. Kenmerken van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</i>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)</i>                                                                                                                                            | Initiatief: kleinschalige woningbouw (ca. 0,1 ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                            | Regulier(grond, hout, steen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beperkt (huishoudelijk afval)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Het realiseren van het project heeft mogelijk een beperkte verkeersaantrekkende werking, waardoor geluidstoename en gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen optreden. Gelet op de omvang van de activiteiten blijven de gevolgen binnen de wettelijke kaders voor milieu.                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geen gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Plaats van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Maatschappelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>                                                                                                                                                                                                                     | Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | De locatie ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden; plan ligt in de kern Zoeterwoude-Dorp. Er is reeds bebouwing aanwezig. Het project ligt in archeologisch waardevol gebied. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.<br>In het kader van de bestemmingsplanprocedure is reeds geconstateerd dat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet de ontwikkeling niet in de weg staat. |

| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i> | Lokaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                       | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                            | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                          | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                          | Aanleg (beperkte periode): geluid en luchtkwaliteit door machines, verkeer, grondverzet, bouwwerkzaamheden;<br>Gebruik (continu): verkeer (geluid en luchtkwaliteit). Omdat er sprake is van wijzigen van de bedrijfsfunctie in woonfunctie zullen effecten afnemen.                                                                                                                                                         |
| <b>CONCLUSIE</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                           | Gezien de omvang van het project (veel lager dan de drempelwaarde), het plan herontwikkeling van reeds bebouwd gebied betreft, er geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving liggen worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Dit blijkt ook uit onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan (nog niet vastgesteld) is verricht. Een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. |

## 2.7 Uitbreiding woningbouw zwethof

| <b>1. Kenmerken van het project</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</i>                                   | D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van bouw van winkelcentra, parkeerterreinen (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)<br><br>Initiatief: ca. 6 ha, 150 woningen |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                         | Het plan sluit aan op plan Swetterhage                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>                                                        | Grond, hout, metaal, beton, baksteen, asfalt                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                 | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                              | Verkeer (geluid, lucht)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                 | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>2. Plaats van het project</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                  | Agrarisch                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i> | Redelijk, belangrijk weidevogelgebied                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurland, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | <p>De locatie ligt niet in de nabijheid van Natura 2000-gebied (afstand tot Natura 2000-gebied De Wilck is ca. 2,5 km). Het plan ligt in een cultuurhistorisch veenweidegebied, belangrijk weidevogelgebied en archeologisch waardevol gebied. De verkavelingsstructuur en de opening tussen Zuidbuurt en Zoeterwoude Dorp heeft cultuurhistorische waarde.</p> <p>In de structuurvisie is de zichtlijn tussen de twee kernen opgenomen en is opgenomen dat bij de verdere planontwikkeling rekening moet worden gehouden met de bestaande structuren.</p> |
| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>                                                                                                                                                                                                                                       | Lokaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beperkt, geluidshinder door extra verkeer. Gelet op ligging nabij N206 is effect beperkt, project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit<br>mogelijke aantasting zichtlijn en verkavelingsstructuren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                | Aanleg (tijdelijk): verkeer (geluid en lucht), landschap, verstoring natuur<br>Gebruik (continu): verkeer (geluid en lucht), landschap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## CONCLUSIE

Het gebied heeft cultuurhistorische waarden. In de structuurvisie is echter als uitgangspunt opgenomen dat de zichtlijnen behouden moeten blijven en moet worden aangesloten bij de bestaande structuren.

Hiermee worden belangrijke nadelige effecten voor het cultuurhistorisch waardevol gebied beperkt.

Gevolgen weidevogelgebied: Op de locatie zelf: nihil. Het bebouwen van het gebied kan effect hebben op naastgelegen broedgebied. Naar aanleiding van een concreet plan moet dit te zijner tijd nader onderzocht worden

Het project ligt ruim onder de drempelwaarde. Het plan ligt niet in of nabij Natura 2000 gebied. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande dorpskern. Gelet hierop en het feit dat de zichtlijnen en structuren in de visie zijn opgenomen verwachten wij geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die een plan-MER noodzakelijk maken.

Wel zal in de verdere planvorming nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor het landschap, flora en fauna, archeologie, inpasbaarheid in het landschap

## 2.8 Dorpskern

| <b>1. Kenmerken van het project</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</i>                                   | D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde oppervlakte 100 ha of meer, 2000 woningen of meer, 200.000 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer)<br><br>Initiatief: herstructurering wonen, detailhandel, bedrijven, maatschappelijke doeleinden<br>15,3 ha. |
| <i>Cumulatie met andere projecten</i>                                                         | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>                                                        | Tijdens bouw: regulier, grond, hout, metaal, beton, baksteen                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Productie afvalstoffen</i>                                                                 | Huishoudelijk afval en bedrijfsafval, vergelijkbaar met huidige situatie                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Verontreiniging en hinder</i>                                                              | Activiteit heeft verkeersaantrekkende werking, relevante milieuaspecten geluid en lucht.                                                                                                                                                                                     |
| <i>Risico voor ongevallen</i>                                                                 | Geen gebruik en opslag gevaarlijke stoffen                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2. Plaats van het project</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Bestaand grondgebruik</i>                                                                  | Centrum (dienstverlening, horeca), detailhandel, wonen                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i> | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurland, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i> | De locatie ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden; plan ligt in de kern Zoeterwoude-Dorp. Het gebied is reeds bebouwd. Tevens is het gebied archeologisch waardevol. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is reeds geconstateerd dat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet de ontwikkeling niet in de weg staan. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. |
| <b>3. Kenmerken van het potentiële effect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>                                                                                                                                                                                                                                       | Lokaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Grensoverschrijdend karakter</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beperkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Waarschijnlijkheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                | Groot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                | tijdens aanleg verkeer en geluid (beperkte duur); tijdens gebruik: verkeer (geluid en luchtkwaliteit); omdat er sprake is van beperkte uitbreiding met vergelijkbare functies is het effect beperkt.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CONCLUSIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De omvang van het project is veel lager dan de drempelwaarde. Het plan betreft een beperkte uitbreiding binnen reeds bebouwd gebied. Er zijn geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving. Er kan worden voldaan aan de wettelijke milieunormen. Daarom worden er geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een planMER is niet noodzakelijk.                                                                                                             |

# **GEMEENTE ZOETERWOUDE**

## **Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt**

### **Bijlage 2: Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (*versie april 2011, Milieudienst West-Holland*)**

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                                                       |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Duurzame Stedenbouw Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt .....</b>                      | <b>2</b> |
| 1.1      | Inleiding .....                                                                       | 2        |
| 1.2      | Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw .....                                      | 2        |
| 1.3      | Toelichting Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt ..... | 2        |
| <b>2</b> | <b>Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt .....</b>         | <b>4</b> |

# **1 DUURZAME STEDENBOUW STRUCTUURVISIE DORP / ZUIDBUURT**

## **1.1 Inleiding**

In deze notitie wordt het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), ambitietabel Duurzame Stedenbouw, de werkwijze en de projectopdracht beknopt weergegeven. In onderstaande ambitietabel worden zowel de gekozen basis- als extra-ambities afgevinkt, gevolgd door een actielijst met afspraken over bijvoorbeeld nog uit voeren nader onderzoek of in de volgende fase te beslissen over de gewenste ambitie of deze waargemaakt kan worden.

## **1.2 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw**

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is in april 2006 door de gemeente Zoeterwoude bestuurlijk vastgesteld. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart ) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBo<sup>+</sup>-Richtlijn als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in onderstaande Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

## **1.3 Toelichting Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt**

In de structuurvisie zijn diverse ontwikkelingen opgenomen. Een aantal van deze ontwikkelingen vallen binnen de reikwijdte (> 1 ha en > 10 woningen en/of > 5000 m<sup>2</sup> BVO) van het RBDS. Dit zijn de volgende projecten:

- ontwikkeling recreatief transferium
- herontwikkeling Bloemenweide Noord
- ontwikkeling Swetterhage
- ontwikkeling Zwethof

Voor elk van deze ontwikkelingen wordt de ambitietabel opgesteld.

Dit betekent dat de ambitietabel DS wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatieffase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en –aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en

extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities worden gemonitord tijdens de realisatiefase en het resultaat wordt in de opleveringsprotocollen vastgelegd.

## 2 AMBITIETABEL DUURZAME STEDENBOUW STRUCTUURVISIE DORP / ZUIDBUURT

| duurzaamheidsthema | ✓<br>relevant |                    | ✓<br>basis | Basisambitie                                                                                                                                                                                                                                                | ✓<br>extra | Extra-ambitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|---------------|--------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PEOPLE             |               |                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| leefbaarheid       | ✓             | sociale veiligheid |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé</li> <li>• PolitieKeurmerk Veilig Wonen en aandacht voor brandveiligheid</li> </ul>                                                                                 |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sociale controle door veel zicht op de wegen / pleinen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                    |               | externe veiligheid |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• PR-contour &lt; <math>10^{-6}</math> nieuwbouw</li> <li>• geen overschrijding van de Oriënterende Waarde (OW) voor het groepsrisico (GR)</li> <li>• hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen</li> </ul>              |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• woongebieden: PR-contour <math>\leq 10^{-7}</math>, GR <math>\leq 0,1</math> OW</li> <li>• bedrijventerrein: geen kwetsbare objecten aanwezig/toegestaan, veiligheidscontour PR &lt; <math>10^{-6}</math> rondom bedrijventerrein</li> <li>• clustering van risicovolle bedrijven op speciaal aangewezen bedrijventerrein</li> </ul> |
|                    |               | inrichting OR      |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• DuBo<sup>plus</sup> Richtlijn (GWW of programma van eisen openbare ruimte)</li> <li>• toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide</li> </ul>                            |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aantrekkelijke deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen, inclusief veilige routes hier naartoe</li> </ul>                                                                                                                                                                                     |
|                    |               | groen in de wijk   |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m<sup>2</sup> bedrijfsterrein</li> <li>• groennorm 15 – 25% projectgebied of 50 - 75 m<sup>2</sup> / woning</li> <li>• differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw</li> </ul> |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• toevoegen van hoogwaardig (gebruiks)groen in de bestaande wijk</li> <li>• netwerk van groene elementen (nieuwbouw)</li> <li>• boomnorm van 0,9 boom/inwoner of werknemer</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| gezondheid         | ✓             | lucht              |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• handhaving van lagere waarden dan de grenswaarden NO<sub>x</sub>, PM10 voor verblijfsgebieden ( &lt; 40 µg / m<sup>3</sup> )</li> <li>• gevoelige bestemmingen op minstens 100 meter van de snelweg</li> </ul>     |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• handhaving van 5 % tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO<sub>x</sub> en PM10 voor verblijfsgebieden ( 38 tot 36 µg / m<sup>3</sup> )</li> <li>• gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg</li> <li>• geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (&gt;10.000 mvt/etm)</li> </ul>  |

|                    |   |                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|---|------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |   | geluid                 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>woningen hebben een geluidsluwe zijde</li> <li>bij voorkeur geen dove gevel toepassen</li> <li>bij overschrijding van het gebiedsgerichte geluidsniveau of voorkeurswaarde Wet geluidhinder wordt akoestische compensatie toegepast</li> <li>saneren van A-lijst woningen met een hoge geluidsbelasting</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>saneren van B-lijst woningen met een hoge geluidsbelasting</li> <li>creëer of behoud een stiller gebied in de wijk van 40 Lden of een relatief rustige plek, waarbij het verschil met het drukkere omliggende gebied 10 dB of meer bedraagt.</li> </ul>                                                                                                           |
|                    |   | geur                   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>voorkomen van nieuwe bronnen van stankoverlast</li> <li>onaangename geuren (<math>H = -</math>): <math>\leq 1 \text{ ge/m}^3</math> 98-Percentiel</li> </ul>                                                                                                                                                       |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een acceptabel hinderniveau.</li> <li>bij onaangename geuren (<math>H = -</math>): <math>&lt; 1 \text{ ge/m}^3</math> 98-Percentiel</li> <li>bij neutrale geuren (<math>H = 0</math>): <math>10 \text{ ge/m}^3</math> 98-Percentiel</li> <li>bij aangename geuren (<math>H = +</math>): <math>100 \text{ ge/m}^3</math> 98-Percentiel</li> </ul> |
|                    |   | lichthinder            |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beperken omhoog gestraald licht (o.a. tuinbouwkassen 95%, afschermen, o.v.)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beperken omhoog gestraald licht van verlichting sportparken</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| sociale cohesie    | ✓ | sociale mix            |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>streven naar heterogene samenstelling in de wijk</li> <li>minimaal 20 - 30% sociale woningbouw</li> <li>levensloopbestendig bouwen</li> </ul>                                                                                                                                                                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>bij nieuwbouw van 10 tot 50 woningen, geldt minimaal 30% sociale woningbouw</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                    |   | integratiebeleid       |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>stimulering van wijkvereniging</li> <li>doelgroepen bij het planproces betrekken</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>stimuleren van wijkinitiatieven</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| culturele waarde   | ✓ | waardevolle elementen  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen</li> <li>minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast</li> </ul>                                                                                           |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                    |   | historische structuren |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren</li> <li>minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn</li> </ul>                                                                                                                                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>historische structuren zijn als ruimtelijke drager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| kwaliteit gebouwen | ✓ | woningen               |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>DuBo<sup>plus</sup> richtlijn: GPR score 7.0 of gelijkwaardig</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>DuBo<sup>plus</sup> richtlijn: GPR score 8.0 of gelijkwaardig</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                    |   | utiliteitsgebouwen     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>DuBo<sup>plus</sup> richtlijn: GPR score 7.0 of gelijkwaardig</li> <li>Gemeentelijke gebouwen voorbereiden op klimaatneutraal in 2015</li> </ul>                                                                                                                                                                   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>DuBo<sup>plus</sup> richtlijn: GPR score 8.0 of gelijkwaardig</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| duurzaamheidsthema | ✓<br>relevant |                                                      | ✓<br>basis | Basisambitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ✓<br>extra | Extra-ambitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------|------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLANET             |               |                                                      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ruimtegebruik      | ✓             | herstructurering                                     |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• inventarisatie en afweging herbruikbare kwaliteiten</li> <li>• prioriteit voor aanpak bestaande locaties / gebouwen (woon/werk)</li> <li>• efficiënte (milieu)zonering</li> </ul>                                                                                                      |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• intensief ruimtegebruik</li> <li>• meervoudig/dubbel ruimtegebruik toepassen (ruimtelijk en in de tijd)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
|                    |               | uitbreiding                                          |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting, mits ruimtelijk en functioneel onderbouwd</li> <li>• efficiënte (milieu)zonering</li> </ul>                                                                                                                                     |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• intensief ruimtegebruik</li> <li>• meervoudig ruimtegebruik toepassen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| water, opp. water  | ✓             | hemelwater                                           |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• opstellen van waterparagraaf en overnemen advies watertoets</li> <li>• afkoppelen van riolering</li> <li>• drainage afvoeren naar oppervlaktewater</li> <li>• geen uitlogbare (bouw)materialen toepassen</li> </ul>                                                                    |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bergen of infiltreren</li> <li>• vegetatiedaken</li> <li>• voorkom afvoeren rioolvreemd water</li> <li>• hergebruik (afval) waterstromen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
|                    |               | oppervlaktewatersysteem                              |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• opstellen van waterparagraaf en overnemen advies watertoets</li> <li>• toepassen van natuurvriendelijke oevers, waar mogelijk</li> <li>• waterhuishoudkundigplan opstellen bij nieuwbouw</li> <li>• bergend vermogen in stand houden</li> <li>• geen stank en geen overlast</li> </ul> |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• peilfluctuatie met in-/ uitlaat</li> <li>• 50% van alle oevers natuurvriendelijk inrichten</li> <li>• water als ruimtelijk element in het plan opnemen</li> <li>• doorkoppelen van watersystemen in het plangebied</li> <li>• watersysteem inrichten volgens het klimaatscenario GW 2100</li> <li>• helder, schoon water en voldoet aan Bkmw-normen</li> </ul> |
| energie            | ✓             | energieprestatie op locatie (EPL) t.o.v. bouwbesluit |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• realiseer een CO<sub>2</sub> reductie van 18% - 50% in het projectgebied &gt; 200 woningen of 20.000 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsgebouwen (EPL ≥ 7,8)</li> <li>• &gt; 50 woningen of 5000 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsgebouwen geldt de CO<sub>2</sub> kanskaart</li> </ul>                |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• realiseer een CO<sub>2</sub> reductie van 50% - 100% in het projectgebied &gt; 200 woningen of 20.000 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsgebouwen (EPL ≥ 8,9)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
|                    |               | duurzame energie opwekking                           |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ≥ 5% van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken</li> <li>• verkaveling met 70% van de woningen gunstig op de zon georiënteerd</li> </ul>                                                                                                                       |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ≥ 20% van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken</li> <li>• verkaveling met 100% van de woningen gunstig op de zon georiënteerd</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |

|                      |   |                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|---|-------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |   | openbare ruimte         |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• DuBo<sup>plus</sup> Richtlijn GWW alle vaste energiemaatregelen of PvE (openbare ruimte)</li> <li>• energiezuinige straatverlichting en verkeersregelinstallaties</li> </ul>                                                                                                                                                                            |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• DuBo<sup>plus</sup> Richtlijn GWW alle vaste- en variabele energiemaatregelen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |
| natuur / ecologie    | ✓ | waardevolle elementen   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• inventariseren en documenteren</li> <li>• minimaal één model ontwikkelen waarbij de ecologisch waardevolle elementen behouden worden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ecologisch waardevolle elementen herkenbaar in ruimtelijk concept integreren</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |
|                      |   | natuur                  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ecologische (Hoofd) structuur wordt onderdeel van het ruimtelijke concept</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• toevoegen van natuur en aanvulling van de ecologische (Hoofd) structuur</li> <li>• nestelgelegenheid voor mus, zwaluw e.d.</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |
| verkeer / mobiliteit | ✓ | autogebruik             |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• VPL studie bij &gt; 500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> GO bedrijfsgebouwen</li> <li>• autoluwe verblijfsgebieden</li> <li>• verkeersremmende maatregelen geluids- en trillingsarm uitvoeren</li> <li>• onderzoek naar geluidsreducerend asfalt op 50 km/h wegen</li> <li>• verkeersremmende maatregelen volgens Duurzaam Veilig inrichten</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen doorgaande 50 km/h wegen in verblijfsgebieden</li> <li>• beperken van het aantal drukke wegen door te kiezen voor een eenvoudige, gebundelde hoofdwegenstructuur</li> <li>• fiets- en wandelverbindingen zijn de kortste route t.o.v. autoverbindingen</li> <li>• elektronische oplaadpunten auto/fiets</li> </ul> |
|                      |   | OV                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sociaal veilige haltes en routes naar haltes</li> <li>• 60% - 80% adressen binnen de b-kom op max. 500m van OV halte</li> <li>• halte bij wijk- / buurtvoorziening</li> </ul>                                                                                                                                                                           |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% van de adressen binnen de b-kom op max. 500 m van OV halte</li> <li>• bevorderen van P+R voorzieningen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
|                      |   | fiets, langzaam verkeer |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• veilige en aantrekkelijke lv-routes volgens Duurzaam Veilig</li> <li>• veilige oversteekgebieden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sluitend fietspadennet</li> <li>• voorrang voor fiets op solitaire regionale routes en verblijfsgebieden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |
|                      |   | parkeren                |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CROW parkeernorm</li> <li>• onderzoek ondergronds parkeren</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• geclusterd parkeren</li> <li>• zorg voor voldoende (overdekte) fietsparkeerplaatsen nabij voorzieningen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
| materiaal            | ✓ | hergebruik              |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aandacht voor duurzaam slopen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimaal 7 op de schaal Slooptool</li> <li>• demontabel en herbruikbaar materiaal toepassen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
|                      |   | milieubelasting         |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkeurslijst materiaalgebruik openbare ruimte (DuBo<sup>plus</sup> richtlijn (GWW))</li> <li>• hout met FSC-keur of gelijkwaardig</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• variabele maatregelen GWW voor 2% van de stichtingskosten</li> <li>• producten met milieukeur</li> <li>• vernieuwbare grondstoffen</li> </ul>                                                                                                                                                                           |
| afval                | ✓ | inzameling              |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gescheiden inzameling volgens Landelijke afvalplan (LAP)</li> <li>• bevorderen van afvalscheiding door gerichte informatie</li> <li>• netwerk van inzamelpunten voor gescheiden afval</li> </ul>                                                                                                                                                        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• inzamelpunten op korte loopafstanden, op goed toegankelijke en veilige plekken</li> <li>• ondergrondse afvalcontainers toepassen</li> </ul>                                                                                                                                                                             |

|       |   |            |  |                                                                                      |  |                                                                   |
|-------|---|------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
| bodem | ✓ | saneren    |  | • de risico's boven het MTR terugbrengen tot verwaarloosbaar risico                  |  | • duurzaam saneren op de locatie                                  |
|       |   | beheer     |  | • stand still                                                                        |  | • optimaliseren van hergebruik waar dit zonder risico mogelijk is |
|       |   | hergebruik |  | • gesloten grondbalans binnen locatie                                                |  | • gesloten grondbalans binnen regio                               |
|       |   | grondwater |  | • verspreiding van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater tegengaan |  | • grondwater moet geschikt zijn voor meervoudig gebruik           |

| duurzaamheidsthema                     | ✓<br>relevant |                                             | ✓<br>basis | Basisambitie                                                                                                                                                                                                                                                                          | ✓<br>extra | Extra-ambitie                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROFIT</b>                          |               |                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                                                                                                                                              |
| levensloopbestendige wijk              | ✓             | voorzieningen                               |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aandacht voor korte en veilige routes naar bestaande wijkgerelateerde voorzieningen</li> <li>• economische en maatschappelijke voorzieningen in plangebied afstemmen op de doelgroepen</li> </ul>                                            |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• projectgebied overstijgende voorzieningen</li> </ul>                                                                                                                |
|                                        |               | woonmilieu-differentiatie                   |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• woonmilieus koppelen aan woonwensen van beoogde doelgroepen(woonvisie)</li> <li>• differentiatie en ruimtelijke integratie afstemmen op omgeving van plangebied</li> <li>• belanghebbende omwonenden betrekken bij het planproces</li> </ul> |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bovenlokale analyse van de woonmilieubehoefte</li> </ul>                                                                                                            |
| functiemenging in de wijk              | ✓             | wonen / werken                              |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• combinatie van woon/bedrijfsfuncties voor kleinschalige ambachtelijke en zakelijke dienstverlening</li> <li>• alleen werken aan huis regeling in woonwijken</li> </ul>                                                                       |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• creëer ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw en integreer deze in de wijk</li> <li>• grootschalige combinaties woon/werken</li> </ul>                              |
|                                        |               | voorzieningen                               |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• combinatie van buurtvoorzieningen met woonfunctie</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• concentratie van buurtvoorzieningen in voorzieningencluster</li> </ul>                                                                                              |
| flexibiliteit van de gebouwde omgeving | ✓             | functionele en ruimtelijke flexibiliteit    |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorzieningen, werken)</li> <li>• rekening houden met toekomstige uitbreidingen</li> </ul>                                                                                                    |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte</li> <li>• ruimtelijke scenario's voor toekomstige uitbreidingen schetsen</li> </ul>        |
| imago                                  | ✓             | architectonische en ruimtelijke uitstraling |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota</li> </ul>                                                                                                                                                                        |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r.</li> <li>• bijzondere architectonische uitstraling</li> </ul>                           |
| economische vitaliteit                 | ✓             | werkgelegenheid                             |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied</li> </ul>                                                                                                                                                                                     |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren</li> </ul>                                                                                |
|                                        |               | bedrijvigheid                               |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied (groeimogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven)</li> </ul>                                                                                                                               |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• parkmanagement is ingevoerd voor bedrijventerrein/winkelcentrum</li> <li>• stimuleren van meer diversiteit van projectgebied overstijgende bedrijvigheid</li> </ul> |

**Wenken voor het invullen van de ambitietabel:**

1. Eerst de relevante duurzaamheidsthema's bepalen en aanvinken;
2. Van de geselecteerde duurzaamheidsthema's de basisambitie van de deelaspecten aanvinken;
3. Daarna per deelaspect de extra-ambitie aanvinken;
4. Let op: Een duurzaamheidsthema scoort een extra ambitie, indien alle deelaspecten van het betreffende thema een extra ambitie scoren.

## Begrippenlijst duurzaamheidsthema's

### PEOPLE

#### Leefbaarheid

Leefbaarheid is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de omgeving. De leefbaarheid wordt bepaald door de mate waarin de onderstaande factoren in een gebied worden beïnvloed.

- De waardering toegekend aan de (openbare) ruimte, over het nut van die ruimte voor mensen (= [gebruikswaarde](#));
- De waardering, toegekend aan de (openbare) ruimte, over de effecten die die ruimte op mensen heeft (= [belevingswaarde](#));
- De mate van aanpasbaarheid voor veranderende leefwensen en waardebehoud (= [toekomstwaarde](#))

Deze factoren kunnen positief beïnvloed worden door bij het inrichten van het gebied aspecten zoals kwaliteit en veiligheid van de (openbare) ruimte en de gebouwen te optimaliseren. Ook milieufactoren zoals geluid-, lucht- en geurhinder spelen een belangrijke rol. Maar ook sociale cohesie en functiemenging in de wijk. Voor verkeersveiligheid zie 'Verkeer en Mobiliteit'

#### Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het gevoel van veiligheid (voel je je veilig in de wijk) en feitelijke veiligheid (komen er daadwerkelijke bedreigingen en andere incidenten voor). Bij sociale veiligheid is wat betreft het ruimtelijke aspect de inrichting van de openbare ruimte van belang. Hierbij spelen aspecten van overzichtelijkheid en verlichting een belangrijke rol.

#### Leefbaarheid

Leefbaarheid is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de omgeving. De leefbaarheid wordt bepaald door de mate waarin de onderstaande factoren in een gebied worden beïnvloed.

- De waardering toegekend aan de (openbare) ruimte, over het nut van die ruimte voor mensen (= [gebruikswaarde](#));
- De waardering, toegekend aan de (openbare) ruimte, over de effecten die die ruimte op mensen heeft (= [belevingswaarde](#));
- De mate van aanpasbaarheid voor veranderende leefwensen en waardebehoud (= [toekomstwaarde](#))

Deze factoren kunnen positief beïnvloed worden door bij het inrichten van het gebied aspecten zoals kwaliteit en veiligheid van de (openbare) ruimte en de gebouwen te optimaliseren. Ook milieufactoren zoals geluid-, lucht- en geurhinder spelen een belangrijke rol. Maar ook sociale cohesie en functiemenging in de wijk.

#### Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het gevoel van veiligheid (voel je je veilig in de wijk) en feitelijke veiligheid (komen er daadwerkelijke bedreigingen en andere incidenten voor). Bij sociale veiligheid is wat betreft het ruimtelijke aspect de inrichting van de openbare ruimte van belang. Hierbij spelen aspecten van overzichtelijkheid en verlichting een belangrijke rol.

#### Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of vervoer van gevaarlijke stoffen. In de ruimtelijke planning kan door middel van [zonering](#) al heel wat bereikt worden. Het verplaatsen van risicovolle bedrijven blijft natuurlijk ook een optie.

Hiervoor wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico. Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats in de nabijheid van een inrichting of transportroute zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het Groepsrisico (GR) houdt niet alleen rekening met de kans op een ongeval en de kans op overlijden, maar ook met de verdeling en de dichtheid van aanwezige bevolking rond de inrichting. In tegenstelling tot het PR is het GR dus afhankelijk van het aantal mensen dat rond een bron aanwezig is. Het PR is als norm algemeen geaccepteerd maar niet wettelijk vastgelegd. Voor het GR geldt een oriënterende waarde en geen grenswaarde. Er is wel een inspanningsverplichting om aan deze oriënterende waarde te voldoen. Er wordt een AMvB voorbereid waarin de omgang met het GR wettelijk zal worden vastgelegd, maar de verwachting is dat het GR een oriënterende waarde blijft.

#### Inrichting openbare ruimte (OR)

De inrichting van de openbare ruimte gaat, mits goed aangelegd en beheerd, jaren mee. Als de openbare ruimte echter niet zorgvuldig of minimaal is ingericht, kan dit een aanleiding zijn voor een gevoel van sociale onveiligheid, verloedering en vervreemding waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Het verbeteren van de verkeersveiligheid in het kader van Duurzaam Veilig is dan één van de mogelijkheden. Maar ook externe veiligheid en sociale veiligheid zijn in dit kader van belang.

#### Groen in de wijk

Het groen in de wijk of bedrijfsterrein wordt kwantitatief bepaald door de boomnorm en de groennorm. Groen kan een functionele of recreatieve functie vervullen. Groen dat op enigerlei wijze

door de bevolking wordt gebruikt en daarmee in een behoefte blijkt te voorzien wordt als gebruiksgroen aangeduid. De inrichting en het beheer van gebieden met gebruiksgroen is afgestemd op de gebruiksfunctie, zoals wandelen, fietsen, sport, spel of beleving.

Het beheer sluit aan op de gebruiksfunctie. Indien functies elkaar belemmeren is een goede zonering van belang.

Kwalitatief gezien kan dus onder groen worden verstaan: Schooltuinen, trapveldjes, parken, forten, groen als gevelbekleding, oude muren, groen stroken, bermen, verwilderde landjes... Ontwikkeling van groen in de wijk is voornamelijk een kwestie van ontwerp en beheer, omstandigheden scheppen om natuurlijke ontwikkeling te bevorderen. Maatregelen ter bevordering van groen in de stad zijn gericht op het ontwikkelen en beheren van kleinschalig groen in een fijnmazig netwerk. Daarbij speelt het stimuleren van particulier initiatief en beheer een grote rol.

Buurt of wijkgroen draagt bij aan lokale identiteit, geeft een binding met de woonomgeving en vormt een rustpunt en ontmoetingsplaats. Wandelen, sporten, luieren, spelen zijn activiteiten die men ook graag dicht bij huis doet binnen een afstand van 500 meter van de woning. Bij de eerste ontwerpen van een wijk zal voldoende buurtgroen, verspreid over de wijk, moeten worden gereserveerd. Voorkomen moet worden dat in de ontwikkelfase deze bestemming voor buurtgroen alsnog sneuvelt. In een bestaande wijk is het belangrijk het groen te handhaven. Een optimale inrichting is niet nodig. Ruimte voor de bewoners voor eigen initiatieven (buurtfeest, gemeenschappelijke tuin, speelplek, trapveldje, natuur ervaren) kan leiden tot sociale cohesie en een buurtleven.

#### Gezondheid

Wonen, werken en recreëren in een gezonde en veilige leefomgeving is belangrijk. Als bedreigingen uit het milieu worden luchtverontreiniging, geluidshinder en geurhinder aangemerkt en zijn als deelaspect opgenomen. Voor gevoelige bestemmingen hanteert de [GGD Hollands Midden](#) richtlijnen voor de kwaliteit van lucht, geluid en geur met o.a. minimale afstanden tot (snel)wegen. De GGD hanteert voor de locatie van gevoelige ruimtelijke objecten de volgende advieswaarden (GGD richtlijn luchtkwaliteit en gezondheid, 2008):

- o minstens 300 meter van de snelweg is het meest wenselijk;
- o binnen 100 meter van de snelweg wordt sterk afgeraden;
- o niet te bouwen direct langs drukke wegen, waarbij met 'druk' een weg met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal wordt bedoeld.

Maar ook op gebouwniveau kunnen verontreinigingen invloed op de gezondheid hebben. De gezondheidseffecten variëren van ziekten (zoals astma en allergieën) tot gevoelens van ongerustheid. Hiervoor zijn criteria opgenomen in het duurzaamheidsthema: Kwaliteit van de gebouwen. Een onderwerp dat niet als apart deelaspect in de tabel wordt genoemd, maar waar vanuit de GGD wel veel aandacht aan wordt besteed is bewegingsbevorderend bouwen. Hiermee wordt bedoeld op het dusdanig inrichten van de gebouwde omgeving dat mensen worden gestimuleerd om te bewegen. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van voldoende veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelverbindingen. Ook aantrekkelijke speelgelegenheden voor kinderen van alle leeftijden inclusief veilige routes hier naartoe dragen hieraan bij.

#### Lucht

Luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate van vervuiling. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide

(SO<sub>2</sub>), lood, stikstofdioxide (NO<sub>x</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), koolmonoxide (CO) en Vluchtige Organische Stoffen (VOS) o.a. benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Aan de emissies van NO<sub>x</sub> en fijn stof zijn grenswaarden gesteld. NO<sub>x</sub> komt vooral vrij bij het verbranden van (fossiele) brandstoffen. In Nederland veroorzaken verkeer en vervoer bijna 70 procent van de totale uitstoot van stikstofoxides. PM<sub>10</sub> bestaat uit kleine, niet-zichtbare deeltjes en druppeltjes (PM = Particulate Matter en omvat voornamelijk deeltjes (bijvoorbeeld roetdeeltjes) kleiner dan 10 micrometer). Een relatief groot deel van het fijne stof komt in woongebieden terecht. Het verkeer is met 30% van de totale uitstoot een grote bron van fijn stof in Nederland. Dieselmotoren zonder roetfilters zijn de grootste uitstoters van fijn stof. Een nieuwe dieselauto zonder roetfilter stoot per kilometer ongeveer 40 keer zoveel fijn stof uit als een nieuwe benzineauto met katalysator. Een deel van het fijn stof is afkomstig uit de natuur (voornamelijk van zee). Een derde bron van fijn stof is de industrie. Ook komt veel fijn stof overwaaien uit het buitenland. Fijn stof afkomstig van de uitstoot van het verkeer is nog veel kleiner dan fijn stof afkomstig van de industrie en natuur. Dit ultrafijn stof lijkt schadelijker dan stofdeeltjes afkomstig uit de andere bronnen.

#### Geluid

Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, is in geluidsnormen vertaald. Per gebiedstype wordt een passend geluidsniveau vastgesteld (gebiedsgericht geluidsbeleid). Een "stiltegebied" binnen het woongebied

verhoogt de gebruiks- en belevingswaarde. Bij het ontwerpen van woongebieden is het van belang om per woning een geluidsluwe zijde in het ontwerp op te nemen. Voorkomen moet worden dat dove gevels toegepast worden, omdat deze maatregel niet bijdraagt aan de woonkwaliteit. Niet altijd zijn hoge geluidsniveaus te voorkomen en in sommige gevallen is het ook niet realistisch om dat te ambiëren. Daarom is het mogelijk om bij de beoordeling van het geluidsniveau in het plangebied uitzonderingen toe te staan indien de ambitiewaarde voor een gebied wordt overschreden. Incidenteel, bijvoorbeeld langs wegen die het gebied doorsnijden, mag dus meer geluid worden toegestaan. Bij hoge uitzondering mag geluid tot de wettelijke maximaal toelaatbare grenswaarde (plafondwaarde) worden toegestaan. In beide gevallen moet dan wel met een akoestisch onderzoek aangetoond worden, dat het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger niet mogelijk zijn. Hoe hoger het geluidsniveau, des te meer akoestische compensatie wordt toegepast. Voorbeelden hiervan zijn o.a. afsluitbare balkons/galerij, slaapkamers aan de geluidsluwe zijde enz.

Veel woningen in de regio staan bloot aan meer verkeerslawaaï dan wenselijk is. Bij renovatie of herstructurering is het van belang het aantal woningen met een te hoge geluidsbelasting te verminderen of maatregelen aan de woningen te treffen. De meest urgente woningen zijn opgenomen op de zogenaamde A-lijst. Bij de woningen worden indien relevant geluidsisolerende maatregelen genomen, ook wel gevelsanering genoemd. De voortgang van het saneren van deze woningen is echter afhankelijk van het vrijkomen van de benodigde financiën. Ook woningen die op de B-lijst staan kunnen een hoge geluidbelasting ondervinden. Binnen het stedelijk gebied is de leefomgeving lawaaiëriger veroorzaakt door het

doorgaand verkeer, vaak aanhoudt tot laat 's avonds. Mensen hebben in een dichtbevolkte omgeving behoefte om even te ontsnappen aan de drukte en het lawaai van de eigen woonomgeving. Aandacht voor stiller gebieden is daarbij belangrijk. Dat kan natuurlijk buiten het stedelijk gebied, maar nog beter is bij de eigen woonomgeving door het creëren van stiller gebieden en een verschil van 10 dB stiller met het omliggende gebied is al voldoende. Zie ook '**Stille gebieden in de stad**' VROM, versie publicatienummer 9217 14 juli 2009. Een van de grootste bronnen van geluidsoverlast, na het wegverkeer, zijn burens. Geluiden uit buurwoningen kan als zeer hinderlijk worden ervaren. Geluiden meestal veroorzaakt door huishoudelijke apparaten, radio, t.v. en sanitaire installaties. Irritant worden deze geluiden als bij het gebruik geen enkele rekening wordt gehouden met de burens. Met goed overleg kunnen vaak afspraken worden gemaakt, waardoor een hoop ellende kan worden voorkomen. Echter de burens hoeven niet op hun tenen te lopen en te fluisteren. Daarom is het beter extra geluidsisolerende maatregelen te treffen bij woningscheidende constructies voor zowel lucht- als contactgeluid met +5 dB tot +10dB t.o.v. bouwbesluit, zie ook thema Kwaliteit van de Gebouwen.

#### Geur

De ene geur is niet de andere, zo is de aard van de geur van een parfumbabriek niet gelijk aan de geur van een mestverwerkend bedrijf bij dezelfde hoeveelheid geureenheden per kubieke meter. Er zijn drie type geuren te onderscheiden.

- Onaangename geuren (waardering -): Deze geuren worden al direct bij concentraties boven 1 ge/m<sup>3</sup> als onaangenaam ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m<sup>3</sup> worden ze doorgaans al als zeer onaangenaam ervaren.

- Neutrale geuren (waardering 0): Deze geuren worden rond een concentratie van 1 ge/m<sup>3</sup> als neutraal ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m<sup>3</sup> worden ze licht onaangenaam, bij nog hogere concentraties neemt de aangenaamheid verder af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.
- Aangename geuren (waardering +): Deze geuren worden rond een geurconcentratie van 1 ge/m<sup>3</sup> als neutraal ervaren, bij hogere concentraties (10 tot ca. 100 ge/m<sup>3</sup>) zijn ze licht aangenaam, bij hogere concentraties neemt de aangenaamheid van de geur af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.

Een geurhinderonderzoek bepaalt of een geur onaangenaam, neutraal of aangenaam is. Onaangename geuren dienen voorkomen te worden, omdat de leefkwaliteit daardoor (sterk) verminderd wordt. De beleidsmatige grens is gesteld op 1 ge/m<sup>3</sup> 98-percentiel.

#### Lichthinder

Lichthinder is een duurzaamheidsaspect, dat sinds kort in de ambitietabel is opgenomen. In het buitengebied werd al rekening gehouden met lichthinder.

Voor het stedelijk gebied wordt steeds meer aandacht besteed aan het voorkomen van lichthinder.

Kunstlicht veroorzaakt lichtvervuiling en lichthinder. Bij lichtvervuiling gaat het om de verhoogde helderheid van de nachtelijke omgeving door overmatig gebruik van kunstlicht. Bij lichthinder gaat het om de overlast die mensen, dieren en planten hiervan ondervinden. Binnenstedelijk is niet veel winst te halen, anders dan het voorkomen van hinder. Met name in het buitenstedelijk (landelijk) gebied liggen de kansen.

Verreweg de grootste lichtbron is assimilatiebelichting in de glastuinbouw. Tuinders gebruiken belichting om planten sneller te laten groeien. Hierdoor kan de

glastuinbouw jaarrond producten leveren. Maar ook openbare verlichting, sier- en reclameverlichting, terreinverlichting, sportveldlichting dragen bij aan lichthinder. Veel verlichting is naar boven gestraald (30 - 60%) en dat is voorkomen door bij kassen de bovenkant te verduisteren, dat kan tot 95% en is ook in een convenant tussen de Vakgroep LTO Glastuinbouw en Stichting Natuur en Milieu is nog van kracht. De overheden hebben zich akkoord geconformeerd. Een andere oplossing is het dimmen van licht (verkeersveiligheid) of aanlichten indien het noodzakelijk is (aan/uit detectie). In beide gevallen wordt er ook nog energie bespaard.

Zie ook : [Provincie Zuid Holland - Lichthinder](#)

#### Sociale cohesie

Onder sociale cohesie wordt verstaan de mate waarin individuen of groepen in de samenleving met elkaar verbonden zijn en zich met elkaar verbonden voelen. Voor een deel wordt sociale cohesie gestructureerd door ruimtelijke factoren. Bij het ontwerpen van woongebieden is het vanuit het perspectief van sociale cohesie belangrijk om aandacht te besteden aan de mate waarin:

- Het stedenbouwkundig ontwerp:
  - o uitnodigt tot zorgvuldig gedrag, gevoelens van veiligheid oproept;
  - o sociale contacten mogelijk maakt tussen verschillende sociale groepen;
  - o groepen met uiteenlopende inkomens en leefstijlen een kans biedt om zich op bepaalde locaties met uiteenlopende kwaliteiten te vestigen;
  - o voorkomt dat te grote wijken met alleen goedkopere woningen ontstaan, waardoor bewoners op te grote afstand van andere woonmilieus en voorzieningen terecht komen;
  - o gunstige condities schept voor de exploitatie van goedkope woningen op locaties met uiteenlopende kwaliteiten;

- o ruimtelijke inrichting en de ruimtelijke zonering afstemmen op de doelgroepen (bereikbaarheid/veiligheid).

- Het ontwerp van de woning:
  - o sociale controle mogelijk maakt;
  - o bewoners herkenbaarheid en place-identity biedt.

Culturele waarden, waardevolle elementen en historische structuren

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid of identiteit en ontstaansgeschiedenis van de plek.

#### Kwaliteit van de gebouwen

Het optimaliseren van de gebouwkwaliteit betekent een gezond binnenmilieu, effectieve gebruikswaarde en een prettige woonomgeving. Het betreft de kwaliteit nu en in de toekomst. Een hoge integrale kwaliteit, comfort en een goede leefbaarheid maken dat gebouwen en de gebouwde omgeving langer meegaan. Deze integrale kwaliteit wordt bereikt door een optimale balans te vinden tussen energiezuinigheid en een duurzame energievoorziening (ook kleinschalig), minimaliseren van geluidsoverlast, het toepassen van gezonde en duurzame materialen van zoveel mogelijk vernieuwbare/herbruikbare – op maatschappelijk verantwoorde wijze gewonnen en verwerkte- grondstoffen en een gezond binnenmilieu. Voor gebouwniveau zijn hiertoe richtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen gaan verder dan de wet vereist, maar leveren een onbetwist milieuvoordeel op. Kwaliteit en Duurzaam wordt berekend met behulp van het programma GPR-Gebouw 4.1 (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor gebouwen). Het resultaat wordt in schoolcijfers van 1 tot 10 uitgedrukt. Een score van 8.0 is de maatlat als de gemeente opdrachtgever is. Voor ontwikkelaars is een score van 7.0 de maatlat. Zie ook [www.mdwh.nl/dubo](http://www.mdwh.nl/dubo)

#### **PLANET**

##### Ruimtegebruik

Onderscheid wordt gemaakt tussen herstructurering met aandacht voor herbruikbare kwaliteiten en uitbreiding met aandacht voor landelijke/stedelijke inpassing en aansluiting. Ruimte wordt steeds schaarser door de groei van het stedelijke gebied. De beschikbare ruimte kan beter worden benut, vooral door deze meervoudig te gebruiken. Enerzijds door functies te stapelen, boven of zelfs onder de grond, anderzijds door in de tijd gebruik te maken van ruimtes voor verschillende functies. Dus ook een efficiëntie milieuzonering. Alvorens nieuwe bedrijfsterrinen te ontwikkelen, dient de SER-ladder te worden toegepast.

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

##### Water

De definitie van duurzaam stedelijk waterbeheer luidt: een kwantitatief en kwalitatief beheer van het stedelijk water, waarbij de aandacht ligt op het vasthouden van water, en zichtbaar integreren in het stedenbouwkundig ontwerp in plaats van het

aan- en afvoeren ervan. Milieuproblemen worden daarbij niet doorgeschoven naar een volgende generatie, een hoger schaalniveau of een ander milieucompartment. Het watersysteem wordt integraal benaderd, waarbij civieltechnische, stedenbouwkundige, hydrologische en ecologische aspecten worden verenigd. De belangrijkste aspecten in stedelijk gebied zijn gericht op beheer van hemelwater en oppervlaktewater. Hierbij is de KaderRichtlijnWater (KRW) uitgangspunt, met als doel dat in 2015 moet het water chemisch schoon en ecologisch gezond moet zijn. De normen voor de chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater- en Grondwaterlichamen zijn in het Besluit kwaliteitseisen en monitoring water (Bkwm) 2009 vastgelegd.

In overleg met de waterbeheerder wordt altijd een watertoets uitgevoerd. De Watertoets is vooral een procesinstrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie, gemeenten als waterschappen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat dus niet om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Met de watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

#### *Opstellen waterparagraaf en overnemen adviezen watertoets*

In de toelichting van de genoemde plannen dient - in een waterparagraaf - een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de

gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging bezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

#### *Hergebruik (afval) waterstromen*

In een duurzaam project worden de verschillende afvalwaterstromen zo veel mogelijk gescheiden, zodat relatief schoon water niet door de rioolwaterzuiveringsinstallatie hoeft te worden gezuiverd. Dit scheelt energie en verbetert de efficiency van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het is nog duurzamer als relatief schone waterstromen lokaal kunnen worden hergebruikt, zodat er geen kostbaar drinkwater wordt verspild. De basisinspanning richt zich op het direct afvoeren van schone waterstromen naar het oppervlaktewater. De extra inspanning richt zich meer op het vermijden van extra schoon water in het riool en hergebruik.

#### *Robuust watersysteem voor nu en in de toekomst*

Om de effecten van de klimaatverandering nu en in de toekomst op te kunnen vangen is het van belang om een robuust watersysteem te hebben. In de basisvariant gaat dit om een project wat geen negatief effect heeft op het bergend vermogen van het watersysteem. Het extra verhard oppervlak wordt volgens de normen gecompenseerd. In de extra variant zal het project bijdragen aan de beleidsdoelen van de waterbeheerder door extra waterberging te creëren en eventueel door het systeem onafhankelijk te laten worden voor wateraanvoer en afvoer.

#### *Schoon water voor iedereen*

Nederland heeft via de Europese Kaderrichtlijn Water een belangrijke opdracht gekregen in het behalen van doelstellingen

op het gebied van waterkwaliteit. Bij ontwikkeling van stedelijke gebieden dient hier ook rekening mee te worden gehouden. In de basisvariant wordt uitgegaan van geen achteruitgang en geen overlast (meer) voor de toekomstige gebruikers van het gebied. In de extra variant wordt vanuit het project een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelen op het gebied van waterkwaliteit.

#### *Geen uitloogbare materialen toepassen*

In veel nieuwe projecten worden nog steeds materialen toegepast, zoals koper of zink, die via uitloging in het regenwater terecht komen in het watersysteem. Deze stoffen hebben een zeer negatief effect op de waterkwaliteit. Het gebruik van deze materialen past dan ook niet bij duurzame stedenbouw.

#### Energie

Het teruggingen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardolie, aardgas en kolen) is van belang voor de voorzieningszekerheid op langere termijn: het gaat om eindige voorraden die deels afkomstig zijn uit geopolitiek instabiele werelddelen. Bovendien zijn fossiele brandstoffen verantwoordelijk voor het grootste deel van de mondiale CO<sub>2</sub>-uitstoot en vormen andere verontreinigende emissies een probleem. Het kabinet wil van Nederland een van de schoonste en zuinigste energielanden in Europa maken. In het werkprogramma 'Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat' beschrijft het kabinet de ambities voor onder andere energiebesparing, duurzame energie en opslag van CO<sub>2</sub> in de grond. De ambities zijn:

- o De uitstoot van broeikasgassen, vooral CO<sub>2</sub>, in 2020 met 30% verminderen vergeleken met 1990.
- o Het tempo van energiebesparing de komende jaren verdubbelen van 1% nu naar 2% per jaar.
- o Het aandeel duurzame energie in 2020 verhogen naar 20% van het totale energiegebruik.

Om een duurzame energievoorziening te realiseren wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie', vooral in de gebouwde omgeving, een bepaalde hiërarchie van maatregelen door het kabinet aanbevolen, de zogenoemde Trias Energetica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

1. Beperk de energievraag;
2. Wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op;
3. Ga zo efficiënt mogelijk om met fossiele brandstoffen (schoon fossiel) om in de resterende energievraag te voorzien.

In het algemeen kan gesteld worden dat de maatregelen in onderlinge samenhang moeten worden aangepakt om de doelstellingen voor het energie- en klimaatbeleid te behalen. Maatregelen zijn daarbij zowel op gebieds- en locatieniveau als op inrichtingenniveau (woning, bedrijf) te treffen, bijvoorbeeld een verkaveling met minimaal 70% van de woningen gunstig op de zon georiënteerd, als gunstige voorwaarde voor gebruik van passieve en actieve zonne-energie. De concrete invulling hangt af van de specifieke omstandigheden op locatie, zoals energievraag-profiel, functiedichtheid en kosten. De drie maatregelen zullen daarom in de ontwerpfase, met inbegrip van ruimtelijke plannen, integraal moeten worden afgewogen om een optimale invulling van de energiehuishouding te verkrijgen. De CO<sub>2</sub>-reductie (bij voorkeur 100%) is naast een streefcijfer met betrekking tot de energiestaat op locatie ([EPL](#)) en op gebouwniveau tot de energiestaatcoëfficiënt ([EPC](#)) het vertrekpunt voor een afweging van opties en maatregelen in een energieconcept. Om optimale kansen te benutten zijn in de [CO<sub>2</sub>-kansenkaart](#) voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw uitgewerkt. De meest kosteneffectieve aanpak bij grote nieuwbouwlocaties is verduurzamen van de energievoorziening door het toepassen van bijvoorbeeld een bio-olie WKK of

warmtepompen gecombineerd met warmte- en koudeopslag (WKO). De klimaatambities zijn verwoord in het regionale Klimaatprogramma 2008-2012. De lange termijn doelstellingen zijn conform het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energiegebruik tussen 2008 en 2020 met meer dan 50% is verlaagd. De duurzame energie doelstelling is, dat ten minste 20% van het energiegebruik binnen de locatie in 2020 duurzaam is opgewekt. De korte termijn doelstelling (2012) zijn voor duurzame energieopwekking 5% en voor nieuwbouw 100% tot 18% CO<sub>2</sub>-reductie t.o.v. bouwen volgens het vigerende bouwbesluit afhankelijk van de aanwezige kansen. Zie ook [Plan van Aanpak Klimaatprogramma 2008-2012](#). Zie ook [www.energievoordetoekomst.nl](http://www.energievoordetoekomst.nl)

#### Natuur/ ecologie

De noodzaak voor de aanwezigheid van natuur en ecologie in en om de stad wordt steeds meer door beleidsmakers en ontwikkelaars omarmd. Het begrip stadslandschappen is hieruit ontstaan. Naast natuur en ecologie eisen ook andere functies hun ruimte op. Het zijn vooral de stedelijke functies, waarbij te denken is aan wonen, werken en recreëren, die steeds meer concurreren om de schaarse ruimte met de diverse groene functies, zoals landbouw en natuur. De gemeente Leiden heeft een

'Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen' opgesteld. Daarin staat precies vermeld hoe de gemeente zijn planten en dieren (stadsnatuur) beschermt bij stedelijke projecten en onderhoudswerkzaamheden. Daarmee wordt niet alleen de flora- en faunawet nageleefd, maar er wordt tevens een volwaardige plaats aan natuur gegeven bij stedelijke ontwikkelingen.

#### Verkeer / mobiliteit

Het gaat erom de balans te vinden tussen kwaliteit van het verkeer en vervoer voor de individuele gebruiker en voor de samenleving als geheel. De ontwikkeling, het beheer en onderhoud van een veilig en doelmatig verkeer- en vervoerssysteem voor burgers en bedrijven om de mobiliteit op te vangen, de veiligheid te vergroten en bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De ambities voor het duurzaamheidsthema Verkeer en mobiliteit zijn in vier deelaspecten opgenomen: Autogebruik en omvat het gebruik van alle gemotoriseerde voertuigen, openbaar vervoer (OV), fiets (langzaam verkeer) en parkeren. Bij grote ontwikkellocaties van 500 woningen of 100.000 BVO bedrijvigheid wordt een Vervoersprestatie op Locatie (VPL)-studie uitgevoerd. VPL is een rekenmethode waarmee voor een bepaald plan(gebied) een maat kan worden berekend voor het energiegebruik van verkeer en vervoer per huishouden, inclusief de effecten op de geluidsbelasting, de CO<sub>2</sub>- en NO<sub>x</sub>-emissies en de effecten op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Een duurzame mobiliteitsstudie voldoet ook. Voor verkeersremmende maatregelen geldt het programma Duurzaam Veilig, waarbij de te nemen maatregelen zo geluids- en trillingarm mogelijk worden uitgevoerd.

#### Auto

Het gebruik van de auto heeft direct negatieve effecten op de uitstoot van CO<sub>2</sub>, geluid en ruimtebeslag. Uitgangspunt is dat voor een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het autogebruik gereguleerd wordt. Twee invalshoeken spelen daarbij een rol:

- verminder het autogebruik voor lokaal vervoer:
  - o minimaliseer de afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheid, scholen, voorzieningen, enzovoort;
  - o creëer doorsteekjes voor langzaam verkeer;

- o doe dit eveneens voor bestemmingen buiten het plangebied;
- o optimaliseer de structuur voor langzaam verkeer en openbaar vervoer: veilig, snel, direct, comfortabel en daardoor aantrekkelijk;
- meng functies: dit verhoogt de belevingswaarde en verbetert de sociale veiligheid;
- o structureer het resterende autogebruik zodanig dat er minimaal hinder ontstaat in de woonomgeving;
- o formuleer een evenwichtig verkeersbeleid, incl. parkeerbeleid (blauwe zones, tarieven, enz.);
- o beperk doorgaand verkeer in woongebieden: maak straten autoluw en/of autovrij;
- o gebruik innovatieve oplossingen voor parkeren door intensief ruimtegebruik;
- o voorkom sluipverkeer;
- o zorg voor verkeersveilige ontsluitingswegen;
- o beperken van het aantal drukke wegen door te kiezen voor een eenvoudige, gebundelde hoofdwegenstructuur;
- o fiets- en wandelverbindingen zijn de kortste route t.o.v. autoverbindingen.

Openbaar vervoer (OV) voorzieningen in de wijk;

Het gaat hierbij om het optimaliseren van de bereikbaarheid van het openbaar vervoer.

#### Fiets (langzaam verkeer):

Het deelaspect fiets staat synoniem voor langzaam verkeer en omvat veilige en aantrekkelijke routes, incl. oversteekplaatsen en heeft een beperkende invloed op het gebruik van de auto.

#### Parkeren:

Er verschillende vormen van parkeren: vrij, betaald, vergunningplichtig, geclusterd. De parkeerplaatsen kunnen op straat, in een garage of op eigen terrein wordt gesitueerd. Bijzondere parkeerplaatsen zijn park+ride (parkeren en reizen), gehandicapten, taxi's e.d. Voor de te hanteren parkeernormen

geldt de CROW-norm. Hierbij kan uitgegaan worden van de onderscheidt tussen ABC-locaties. Het ABC-beleid is rijksbeleid dat arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven en voorzieningen koppelt aan goed door Openbaar Vervoer ontsloten locaties. Onderzoek wijst uit dat een auto gemiddeld 55 minuten per etmaal wordt gebruikt om te rijden: er is dus grote behoefte aan parkeerruimte. Het ruimtebeslag van één auto behelst gemiddeld maar liefst drie parkeerplaatsen (bij de woning, bij de winkels en bij andere reisdoelen, zoals werk, recreatie, enzovoort). De situering van deze parkeerplaatsen speelt een grote rol bij het beïnvloeden van het autogebruik. Het reguleren van de parkeermogelijkheden op buurt- en wijkniveau levert winst op voor de kwaliteit van de woonomgeving. Bijvoorbeeld geclusterd parkeren, waarbij verschillende parkeerdoelgroepen gebruikmaken van dezelfde parkeerplaats, meestal op een centrale plaats.

#### Materialen

De duurzaamheid van de toe te passen (bouw)materialen wordt bepaald door de mate waarin de daarvoor benodigde grondstoffen ruim voorradig en opnieuw leverbaar zijn (bijvoorbeeld door teelt), dat de energie-inhoud laag is, de emissies CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> en radon minimaal zijn en het afval en de vervuiling beperkt blijven. De ruimtelijke ontwerpkeuzes zijn een bepalende factor in de uiteindelijke materiaalkeuze en het materiaalgebruik. Om het toepassen van duurzame (bouw)materialen mogelijk te maken wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie' een bepaalde hiërarchie van maatregelen aanbevolen: de zogenaamde Trias Ecologica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

- beperk de vraag naar (primaire) grondstoffen (renoveren boven nieuwbouw, compact bouwen, niet integraal ophogen, alleen verhardten waar noodzakelijk);

- stimuleer het gebruik van duurzame, vernieuwbare grondstoffen (hout met FSC-keur, leem)
- gebruik de eindige grondstoffen die het milieu het minst belasten (materialen met recyclingsystemen toepassen).

#### Afval

Afval heeft een relatie tot het ruimtelijk ontwerp voor wat betreft de inzameling ervan. Bijvoorbeeld goed bereikbare inzamel punten voor het scheiden van afval of voldoende afvalbakken in de openbare ruimte om zwerfvuil tegen te gaan. Voor het gebouwonwerp en de bouwactiviteiten zijn maatregelen opgenomen in GPR-Gebouw (bijvoorbeeld geen onnodig verpakkingsmateriaal op de bouwplaats, renoveren i.p.v. slopen, selectief (duurzaam) slopen, recyclen van afval). Duurzaam slopen is zodanig slopen dat onderdelen die geschikt zijn voor producthergebruik worden gedemonteerd (ook strippen of voorsloop genoemd) en dat overige onderdelen zoveel mogelijk in fracties worden gescheiden, zodat ze beschikbaar komen voor **materiaalrecycling**.

#### Bodem

- Duurzame bodemkwaliteit
  - o De minimaal vereiste kwaliteit, die de bodem moet hebben om ook op langere termijn geschikt te zijn voor het bodemgebruik, zoals dit in bestemmings- en andere beleidsplannen is vastgelegd. Het kan hierbij gaan om meerdere gebruiksvormen na elkaar of tegelijkertijd, zoals deze passen binnen de toegekende bestemming. Voorbeeld: een landelijk gebied met bestemming "landbouw" en een duurzame bodemkwaliteit is geschikt voor alle landbouwfuncties (tuinbouw, akkerbouw, veeteelt en bosbouw).
  - o De kwaliteit van de bodem wordt bepaald aan de mate waarin de mens, respectievelijk waar relevant, plant en dier blootgesteld kan worden aan

schadelijke stoffen en ten gevolge daarvan (gezondheids)risico's ontstaan. Hiertoe is een Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) afgesproken en risico's boven de MTR.

- o worden teruggebracht tot een Verwaarloosbaar Risico (VR).
- o Indien risico's worden overschreden is het saneren van de bodem noodzakelijk. Er worden maatregelen getroffen gericht op het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van (blootstellen aan)verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem. Is er geen direct gevaar dan geldt in de beheersituatie de stand still (bodemkwaliteit mag niet achteruit gaan) ambitie. Voor het grondwater geldt altijd de ambitie dat verspreiding van verontreinigingen in freatisch (de bovenkant van de grondwaterspiegel) en middeldiep grondwater tegengaan.

- MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico
  - o Het niveau dat in het milieubeleid maximaal toelaatbaar wordt geacht door blootstelling aan stoffen:
  - o Niet kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot overschrijding van de Acceptabele Dagelijkse Inname (ADI);
  - o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 100.000 gedurende een mensenleven.
- VR = Verwaarloosbaar risico
  - o Het risico dat in het milieubeleid onvermijdelijk wordt geacht als uitvloeisel van de van nature aanwezige blootstelling aan stoffen, en daarmee "verwaarloosbaar" in relatie tot de risico's als gevolg van de extra blootstelling door menselijke activiteiten.
  - o Niet kankerverwekkende stoffen: achtergrondniveaus, c.q. belasting;

- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 1.000.000 gedurende een mensenleven. Op basis hiervan en de natuurlijke achtergrondwaarde, kunnen streefwaarden voor de verschillende milieucompartmenten (bodem, water lucht) worden afgeleid.
- Grondbalans: Een grondbalans is een tabel waarin de hoeveelheden vrijkomende, her te gebruiken (benodigde), rest (overtollige) en aanvullend benodigde grond worden geregistreerd.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de locatie: grond uit dezelfde locatie vrijgekomen door ontgraving elders op dezelfde locatie opnieuw te gebruiken.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de regio: vrijgekomen grond wordt binnen de regio hergebruikt.

#### **PROFIT**

##### Levensloopbestendige wijk

Een wijk waar nu en in de toekomst voorzieningen zijn die alle mogelijke ontwikkelingen en vragen kunnen opvangen. Of het nu gaat om een vergrijzende bevolkingssamenstelling of juist de toestroom van jonge gezinnen, de wijk moet het allemaal aankunnen. Levensloopbestendigheid komt tot uiting in het gedifferentieerde aantal woontypes in de wijk en de voorzieningen, maar ook in de ontmoetingsmogelijkheden en de openbare ruimte. De wijk moet zo zijn ingericht dat alle generaties er prettig in kunnen wonen en er een goede sociale cohesie kan ontstaan. Daarbij is het wel belangrijk dat de wijk kan meebewegen met de ontwikkeling van haar bewoners.

##### Functiemenging in de wijk

Functiemenging - met name de aanwezigheid in woonwijken van bedrijfjes - draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, verhoogt de

sociale veiligheid en biedt werkgelegenheidskansen aan buurtbewoners. De stedelijke (wijk)economie richt zich meer en meer op zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Kleinschaligheid en thuis werken is de trend. Het aanbod van gedifferentieerde kleinschalige bedrijfsruimte, gedifferentieerd woningaanbod (woonwerkcombinaties, flexibele plattegrond), en aangepaste voorzieningen dragen bij aan de economische vitaliteit van een wijk. Bij elk stedenbouwkundig ontwerp gaat het om een afgewogen en geoptimaliseerde mix van functies, zoals wonen, werken, recreëren, ontmoeten, spelen, wandelen, uitrusten etc.

##### Flexibiliteit van de wijk:

De mate waarin een wijk verandering in het gebruik of een uitbreiding kan opvangen zonder dat (grote) fysieke veranderingen nodig zijn.

##### Imago

Een belangrijk marktaspect is het imago van een woning of een wijk. Bekend is bijvoorbeeld dat de verkoopprijs van woningen kan stijgen of dalen, enkel en alleen omdat ze door een nieuwe verdeling in een andere gemeente komen te liggen, zonder dat er aan de woningen zelf ook maar iets verandert. Zo kan door een goede aanpak een negatief imago omgebogen worden in een positieve waardering. Ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de voorzieningen en de kwaliteit van de woningen dragen bij aan een positief imago van een wijk. Omgekeerd draagt een positief wijkimago weer bij aan de verhuurbaarheid of de verkoopwaarde van woningen en gebouwen. Ook het welbevinden van mensen neemt toe, omdat men graag deel wil uitmaken van een groter geheel dat een goede naam heeft.

##### Economische vitaliteit van een wijk:

Een sociaal én economisch netwerk op het niveau van wijken, buurten of kernen;

menging van wonen en werken;  
buurtgerelateerde detailhandel en horeca;  
kleinschaligheid en specialisatie; 'vóór en  
dóór de wijk'. Zijn worden milieuhinderlijke  
bedrijven gevestigd, dan dient er rekening  
gehouden te worden met  
uitbreidingsmogelijkheden, anders is  
sanering op termijn niet uitgesloten.  
Voor bedrijventerrein of winkelgebieden in of  
bij de stedelijke omgeving is het belangrijk  
dat er sprake is van een  
parkmanagementorganisatie,  
ondernemersvereniging of andere  
samenwerkingvorm van bedrijven, waarbij  
afspraken zijn gemaakt over duurzame  
kwaliteit en veiligheid.

# **GEMEENTE ZOETERWOUDE**

## **Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt**

### **Bijlage 3: CO2 kansenkaart Zoeterwoude (*maart 2011*)**

## CO<sub>2</sub>-kansenkaart Gemeente Zoeterwoude

Waar liggen de kansen voor CO<sub>2</sub>-reductie?

### Kansen voor:

Maatregelen aan de woningen

Maatregelen aan de bedrijven

Uitbreiding en vergroening warmtenet

Nieuwe warmte- (en koude) netten woningen

Nieuwe warmte- (en koude) netten bedrijven

Nieuwe warmte- (en koude) netten tuinders

Micro WKK in moeilijk te isoleren panden

Windenergie

Werken met de CO<sub>2</sub>-kansenkaart:

#### Stap 1

Heeft het bouwproject meer dan 50 woningen?

→ zo ja, laat een energieonderzoek opstellen en ga door met stap 2

#### Stap 2

Ligt volgens de CO<sub>2</sub>-kansenkaart het bouwproject in een gebied met kansen voor CO<sub>2</sub> reductie?

→ zo ja, laat deze kansrijke technieken in het energieonderzoek meenemen

vragen?

Bel met de Milieudienst West-Holland  
(071-4083600) Kijk ook op  
[www.mdwh.nl](http://www.mdwh.nl).

# **GEMEENTE ZOETERWOUDE**

## **Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt**

### **Bijlage 4: Nota van inspraak en vooroverleg (inzake het ontwerp van de Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt)**

# Nota van inspraak en vooroverleg inzake het ontwerp van de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt

---

## 1. Inleiding

Het ontwerp van de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt bevat de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het betrokken gebied, en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. Zij gaat tevens in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te laten verwezenlijken. Een structuurvisie op zich is voor burgers niet bindend. Zij vormt de basis voor besluiten die wél bindend zijn, zoals bestemmingsplannen.

Bij de voorbereiding van de ontwerpstructuurvisie is uitgegaan van de Nota van Uitgangspunten die vastgesteld is door de gemeenteraad.

Het ontwerp van de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt heeft vanaf 24 mei 2012 tot en met 4 juli 2012 (zes weken) ter inzage gelegen op grond van de Inspraakverordening. In het gemeentehuis, via de gemeentelijke website en via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) heeft de mogelijkheid bestaan het plan te raadplegen.

Gedurende de periode van zes weken hebben ingezetenen van Zoeterwoude en belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Op 25 juni 2012 is een inspraakavond gehouden.

Tevens is aan betrokken overlegpartners een verzoek gedaan om op het plan te reageren.

### *Inspraakreacties*

Gedurende de termijn van zes weken hebben drie inwoners van de gemeente een inspraakreactie ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de ingediende inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat de onderdelen ervan die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties worden in hun geheel beoordeeld. Elke inspraakreactie is voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente, en van een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren gebracht is, aanleiding geeft tot aanpassing in de structuurvisie.

De inspraakreacties zijn geanonimiseerd omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar in het gemeentehuis.

### *Overlegreacties*

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente aan zeven overlegpartners het ontwerp van de structuurvisie toegezonden. Van drie instanties is een reactie ontvangen.

In hoofdstuk 3 zijn deze reacties samengevat en voorzien van een overweging van de gemeente.

## 2. **Inspiraakreacties**

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpstructuurvisie zijn inspraakreacties ontvangen van:

1. inspreker 1, wonende te locatie A, d.d. 2 juli 2012 en ingekomen 3 juli 2012;
2. inspreker 2, wonende te locatie B, d.d. 3 juli 2012 en ingekomen 4 juli 2012;
3. inspreker 3, wonende te locatie C, d.d. 3 juli 2012 en ingekomen 4 juli 2012.

### *I. Inspreker 1*

#### Inhoud inspraakreactie

1. Zwethof:  
Inspreker verzoekt, het opnemen van het project Zwethof en de projecten aan de buitenrand van de huidige bebouwing in de structuurvisie te heroverwegen. De woningbouwmarkt, de demografische opbouw en de politieke situatie zijn gewijzigd en de RijnGouweLijn is vervallen.
2. Revitalisering bedrijventerrein Keerweer e.o.:  
Inspreker is blij dat de plannen zijn vervallen om de Keerweer door te trekken naar de Europaweg en eenrichtingsverkeer te ontwikkelen op de Keerweer/Europaweg/Miening. Tegen het bedrijventerrein Keerweer liggen woningen passend in de landelijke uitstraling. Hoge gebouwen op het bedrijventerrein passen daar niet bij. Verzocht wordt, in de structuurvisie expliciet aan te geven dat er voldoende afstand blijft van de woonwijk en dat de maximale bebouwingshoogte niet hoger wordt dan de huidige bebouwing. Specificaties kunnen in latere bestemmingsplannen worden opgenomen aan de hand van deze algemene richtlijn. Dit bedrijventerrein is de toegangspoort is van het landelijke Zoeterwoude en moet dus passen bij de tegenoverliggende polders en bij de landelijke uitstraling van Zoeterwoude.
3. Externe veiligheid:  
De tekst op bladzijde 18 omtrent externe veiligheid is onbegrijpelijk, onduidelijk en geeft geen zekerheid over welke externe veiligheid verwacht mag worden.
4. M.e.r.-plicht:  
De bebouwing van de Zwethof wordt als niet m.e.r.-plichtig beoordeeld. Het bebouwen van cultuurhistorisch erfgoed, tevens open veenweidegebied, heeft wel belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De benoemde punten in Hoofdstuk 4, bladzijde 35, die wel effect hebben op het milieu worden zwaar onderbelicht. Het argument dat zichtlijnen behouden blijven is wel een zeer mager alternatief om open weids veenweidelandschap te bebouwen. Het verzoek luidt, een onafhankelijk extern advies hierover aan te vragen bij een hierin gespecialiseerd bureau.

#### Antwoord

1. Zwethof  
In hoofdstuk 3, de integrale visie op Dorp en Zuidbuurt, staat dat de structuurvisie ervan uitgaat dat er geen nieuwe uitleg-/uitbreidingslocaties bijkomen, behoudens de bestaande al bekende bouwlocaties zoals Swetterhage en Zwethof (bladzijde 11). Toevoegen van woningen gebeurt binnenstedelijk, via inbreiding in de bestaande kern en, in beperkte mate, in Swetterhage, en uitbreiding in de nieuwe ontwikkeling ter plaatse van Zwethof.

Toevoeging van woningen/dagverblijven op deze locaties is noodzakelijk:

- om de bevolkingsafname (door vertrek uit Zoeterwoude) te keren, en ten behoeve van de instelling voor mensen met een handicap “Gemiva”;
- zodat inwoners zoveel mogelijk de voor hen meest geschikte woning kunnen betrekken;
- om in te kunnen spelen op de demografische ontwikkelingen;
- zodat in deze gemeente sprake blijft van een gemêleerde bevolkingssamenstelling;
- in het belang van een adequaat voorzieningenniveau en een bloeiend verenigingsleven.

Inspreker betwijfelt of bebouwing in het kwetsbare groen nodig is. Hierbij wordt gewezen op de woningbouwmarkt, de demografische opbouw en de politieke situatie.

Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat het project Zwethof gehandhaafd blijft in de structuurvisie omdat de behoefte aan woningbouw in Zoeterwoude, waaronder de behoefte van Gemiva, onveranderd groot is. Hierbij spelen juist demografische ontwikkelingen een rol (vergrijzing, extramuralisering van de zorg, starters voor wie passende woningen ontbreken). Zwethof draagt bij in het tegemoetkomen daaraan. Door gezinsverdunning (vergrijzing/langer alleen wonen) neemt het aantal huishoudens toe. Alleen een binnendorpse ontwikkeling in Zoeterwoude is onvoldoende om tegemoet te komen aan de behoefte aan gedifferentieerde woningbouw. Een beperkte ontwikkeling in het buitendorpse gebied, zoals Zwethof, draagt bij aan een adequate opvang van eigen inwoners en de vraag van Gemiva.

Hoewel de laatste jaren voor senioren en in bescheiden mate ook voor starters is gebouwd, is de vraag naar geschikte starters- en seniorenwoningen nog onverminderd groot. In deze gemeente bestaat namelijk een onbalans tussen de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad.

De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw en speelt met haar woonbeleid in op de lokale behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Om meer balans te verkrijgen in de woningvoorraad is dan ook gedifferentieerde nieuwbouw noodzakelijk.

Jongeren trekken steeds meer weg uit Zoeterwoude, om verschillende redenen. Het behoud van jongeren en jongere huishoudens, die graag in Zoeterwoude blijven wonen of er na een studie willen terugkeren, is echter noodzakelijk voor een vitaal dorp, in het belang van het behoud van sociale cohesie en draagvlak voor het verenigingsleven en de lokale voorzieningen. Het is daarom van groot belang om (jongere) starters geschikte en betaalbare woonruimte te kunnen bieden. Dit is een belangrijk aandachtspunt van deze gemeente.

Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (ca. 95%) heeft een trap, en slechts ca. 5% is bereikbaar via een lift of is gelijkvloers. Het is in het algemeen niet goed als er een onbalans is tussen de verschillende woningtypes in de woningvoorraad, en zeker in een vergrijzende samenleving moet deze situatie verbeterd worden.

Ouderen hebben een steeds langere levensverwachting. Ook neemt het aantal ouderen de komende decennia sterk toe. Deze ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast worden ouderen en mensen die zorgbehoevend zijn door wet- en regelgeving gedwongen langer zelfstandig te blijven wonen. De vraag naar woningen, geschikt voor ouderen, zal dan ook groeien.

Deze lange-termijnfactoren (demografische ontwikkelingen zoals verdunning van de huishoudens, vergrijzing, extramuralisering van de zorg) zijn dan ook leidend voor het gemeentelijke woonbeleid, evenals de behoefte van Gemiva.

Inspreker meent dat bebouwing van de Zwethof een financiële reden heeft (het dekken van kosten, voortvloeiend uit de RijnGouweLijn). Nu de RijnGouweLijn is vervallen, zou deze financiële reden volgens inspreker niet meer aan de orde zijn.

Het voornemen om de RijnGouweLijn aan te leggen is inmiddels vervangen door het voornemen, een andere vorm van hoogwaardig openbaar vervoer te ontwikkelen.

Zoeterwoude hoeft alleen aan enige vorm van hoogwaardig openbaar vervoer bij te dragen als de Zwethof wordt ontwikkeld. Als dat niet het geval is, is evenmin sprake van een bijdrage. De RijnGouweLijn of een ander vorm van hoogwaardig vervoer is dus geen (financiële) aanleiding om de Zwethof te ontwikkelen.

Met het bebouwen van de locatie Zwethof (naast -voor zover het Dorp en Zuidbuurt betreft- de locatie Swetterhage en de inbreidingen in de bestaande kernen) kan Zoeterwoude tot tenminste 2030 toe met haar woningvoorraad.

Dit betekent dat de open, cultuurhistorisch waardevolle veenweidepolders, waar de gemeente met inspreker zeer zuinig op is, niet verder aangetast hoeven te worden.

Overigens bestond in de jaren negentig van de vorige eeuw, toen het grootschalig bebouwen van de Grote Polder in beeld was, een groot draagvlak onder de Zoeterwoudse bevolking voor het aan elkaar laten groeien van het dorp en de Zuidbuurt, als de noodzaak daartoe zou bestaan – hetgeen nu het geval is.

De inspraakreactie noemt enkele onlangs gerealiseerde projecten, waar appartementen leeg zouden staan of niet gebouwd zouden worden.

Het leegstaan van woningen op zich zegt echter niets over de behoefte aan die woningen. De ontwikkeling van de woningmarkt (prijsontwikkeling) en de economische recessie zijn oorzaken waarom woningen leeg staan of niet gebouwd worden. Dat wordt versterkt door de hypotheekverstrekkers: zij zijn erg terughoudend geworden in het verlenen van hypotheek, waardoor het voor onder andere starters en senioren moeilijk is een hypotheek te verkrijgen.

De inspraakreactie stelt dat demografische ontwikkelingen wijzen op krimp na 2040. De structuurvisie bevat echter de hoofdlijnen van de voorziene ontwikkelingen van de kernen Dorp en Zuidbuurt voor de komende 15 jaar (bladzijde 5 van de visie). De structuurvisie strekt zich dus niet uit tot de periode na 2040.

Het project Raetwijck op de hoek van de Noordbuurtseweg/Laan van Oud Raetwijk wordt genoemd als voorbeeld van een rommelige situatie.

Een rommelige situatie zegt echter niets over de woning*behoefte*. Ook in dit project is de economische recessie doorgedrongen, waardoor dit project nog niet is afgerond.

Anders dan in de inspraakreactie verondersteld wordt, is het juist niet de bedoeling geweest om in de Zwethof voornamelijk dure appartementen of woningen in de dure categorie te bouwen, maar zijn vanaf het begin sociale woningen in diverse categorieën in het te realiseren programma opgenomen. Overeengekomen is, dat 35% van de te bouwen woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd, en nog eens 15% in een wat hogere prijsklasse. Dit betekent dat de helft van de te bouwen woningen tot de goedkopere prijsklassen behoort. Van de andere helft behoort 20% tot de middeldure sector. Slechts een beperkt deel van de woningen wordt in de dure categorie gebouwd.

Overigens draagt de bouw van woningen in iets duurdere categorieën bij aan doorstroming, waardoor ruimte ontstaat voor starters aan de onderkant van de woningmarkt.

Inspreker schrijft dat soms een “merkwaardige tekstuele draai” wordt gemaakt om toekomstige situaties te beschrijven/mogelijk te maken.

Als voorbeeld wordt genoemd de tekst “Historische linten en doorzichten verdienen bijzondere aandacht. Het ruimtelijk karakter met doorzichten is kwetsbaar en derhalve dienen ruimtelijke ontwikkelingen aan dit lint zorgvuldig en duurzaam ingepast te worden”. (Paragraaf 3.7).

Inspreker merkt hierbij op dat als een gebied of doorzicht kwetsbaar is, cultuurhistorisch of andere belangrijke kenmerken heeft, het bebouwen van agrarische grond niet duurzaam is. En: wat is duurzaam inpassen?

In reactie hierop kan gesteld worden dat met “duurzaam” bedoeld wordt, dat de inpassing zodanig plaatsvindt dat de bestaande kwaliteiten zo min mogelijk worden aangetast. De eventuele aantasting van de bestaande kwaliteiten zal zo goed mogelijk worden gecompenseerd door een op de omgeving aangepast en bij de omgeving passend bouwplan. Duurzaamheid heeft ook betrekking op de inrichting van de openbare ruimte, het groen en het water.

Inspreker stelt dat bij Swetterhage en de Zwethof de overgang tussen stedelijke en landschappelijke omgeving niet meer vormgegeven of duurzaam ingepast hoeft te worden. De huidige situatie op het terrein van Swetterhage heeft momenteel een prima overgang naar de polder, en duurzame inpassing heeft al plaatsgevonden bij de ontwikkeling van de randen van het terrein van Swetterhage.

Zoals hiervoor is beschreven gaat de gemeente echter, anders dan inspreker, uit van ontwikkelingen op het terrein van Swetterhage, en ten behoeve van de Zwethof. Bij deze ontwikkelingen is een goede vormgeving van de overgang tussen stedelijke en landschappelijke omgeving van belang, evenals een duurzame inpassing, en de verderop in de structuurvisie genoemde afstemming van nieuwe plannen op de natuurwaarden buiten de bebouwde kom (de weidsheid van het landschap) en een organische overgang naar het veenweidelandschap. In een structuurvisie worden dergelijke uitgangspunten in termen van hoofdlijnen en hoofdzaken gesteld, die bij het te zijner tijd verder uitwerken van eventuele plannen in acht genomen worden.

Inspreker vraagt, de woorden “kleine aanpassingen” op bladzijde 10 (met behulp waarvan de ruimtelijke kwaliteit verhoogd kan worden) beter te definiëren. Een structuurvisie, die hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van een gebied en hoofdzaken van het te voeren ruimtelijke beleid bevat, leent zich echter niet voor het exact definiëren van dergelijke ontwikkelingen. In paragraaf 4.9 van de structuurvisie, over het deelgebied “Zuidbuurt”, wordt voldoende beschreven volgens welke uitgangspunten de randen van Zuidbuurt kwalitatief kunnen worden verbeterd.

Gelet op het vorenstaande wordt het project Zwethof niet uit de structuurvisie geschrapt. Ook de andere ontwikkelingen voor deelgebieden aan de buitenrand van de huidige bebouwing (bijvoorbeeld het deelgebied “Zuidbuurt”) blijven in de structuurvisie gehandhaafd, gelet op de behoefte daaraan. De daarbij gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten waarborgen een verantwoorde uitvoering.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp.

## 2. Revitalisering bedrijventerrein Keerweer e.o.

Kennis wordt genomen van het standpunt van inspreker omtrent het niet-doortrekken van de Keerweer.

Inspreker verzoekt, in de structuurvisie expliciet aan te geven dat er voldoende afstand blijft tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, en dat de maximale bebouwingshoogte binnen het bedrijventerrein niet hoger wordt dan de huidige bebouwing.

In antwoord hierop kan gesteld worden dat bij de revitalisering van het bedrijventerrein rekening gehouden wordt met de ligging van dit terrein bij de entree van het dorp en binnen het overige omliggende gebied. Dit betekent dat de hoogte van de bebouwing ook aangepast zal worden aan het karakter van het aanliggende gebied.

Op grond van milieuwetgeving moeten al bepaalde afstanden aangehouden worden tussen bedrijven en woningen.

Nu een structuurvisie de *hoofdlijnen* van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied bevat, en de *hoofdzaken* van het te voeren ruimtelijke beleid, spreekt deze zich niet uit over een precieze hoogte van eventueel nieuwe bebouwing, of over precieze afstanden tussen verschillende soorten bebouwing.

Gelet op het vorenstaande leidt dit onderdeel van de inspraakreactie niet tot een aanpassing van de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp.

## 3. Externe veiligheid

Op bladzijde 18 van de ontwerpstructuurvisie staat, onder de kopjes “Woonfuncties” en “Recreatief Transferium en Bedrijventerrein Keerweer e.o.” tekst omtrent externe veiligheid. Volgens inspreker is deze tekst onbegrijpelijk, onduidelijk, en geeft deze geen zekerheid omtrent de externe veiligheid die verwacht mag worden. Inspreker vraagt een toelichting hierop.

Naar aanleiding hiervan is de tekst van paragraaf 3.8 van de structuurvisie (“Externe veiligheid”) aangepast, om meer duidelijkheid te verschaffen (zie bijlage).

## 4. M.e.r.-plicht

Bij bladzijde 19: Het bebouwen van cultuurhistorisch erfgoed dat tevens open veenweidegebied is, heeft volgens inspreker wel belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De benoemde punten in hoofdstuk 4, bladzijde 35 die wel effect hebben op het milieu worden zwaar onderbelicht. Het argument dat zichtlijnen behouden blijven is wel een zeer mager alternatief om open weids veenweidelandschap te bebouwen. Gevraagd wordt, een onafhankelijk extern advies in te winnen bij een gespecialiseerd bureau.

Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat in paragraaf 4.8, onder “Milieueffect”, vermeld is dat geen belangrijke milieueffecten zijn te verwachten die een plan-m.e.r. noodzakelijk maken. Dit betekent niet dat er geen effecten voor het milieu zijn. De gemeente ziet op dit moment echter geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport. Zoals in de (ontwerp)structuurvisie is aangegeven, heeft het plan Zwethof wel gevolgen voor de cultuurhistorische waarden. In de structuurvisie is echter als uitgangspunt opgenomen dat de zichtlijnen behouden moeten blijven en moet worden aangesloten bij de bestaande structuren. De omvang en invulling van het plan (aantal woningen, inrichting van het gebied) zijn op dit moment nog niet duidelijk.

Daarom is het niet raadzaam om op dit moment onderzoeken te laten uitvoeren. In de structuurvisie is opgenomen dat er bij de verdere invulling nadrukkelijk aandacht moet zijn voor het landschap, de flora en fauna, de archeologie en de inpasbaarheid in het landschap. Bij de verdere uitwerking van het plan worden door een gespecialiseerd bureau onderzoeken naar deze aspecten en de overige milieuaspecten uitgevoerd. Daarna zal de gemeente een uiteindelijk besluit nemen over de invulling van het gebied.

Overigens vindt een verduidelijking van de tekst plaats. In paragraaf 4.8 “Uitbreiding woningbouw (Zwethof)”, worden onder “Toekomstige situatie”, aan het “lijstje met bolletjes” twee punten toegevoegd, te weten:

- bij nieuwe ontwikkelingen moet zeker zorg gedragen worden voor behoud van de zichtlijn(en) (zoals in paragraaf 4.6 “Lintbebouwing”);
- in de verdere planvorming moet nadrukkelijk aandacht zijn voor het landschap, de flora en fauna, de archeologie, en de inpasbaarheid in het landschap.

Deze punten stonden wel al in de bijlage bij de structuurvisie (de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling van de Zwethof), maar zij stonden niet direct in de tekst van paragraaf 4.8-zelf. Deze aanpassing betreft dus geen inhoudelijke wijziging van de visie, maar een verduidelijking van de tekst.

### Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp voor zover het betreft de punten “Zwethof” en “Bedrijventerrein Keerweer e.o.”. De tekst van paragraaf 3.8, “Externe veiligheid”, wordt aangepast. Ten aanzien van het punt “M.e.r.-plicht” vindt geen inhoudelijke aanpassing van de structuurvisie plaats, maar wordt de tekst wel verduidelijkt door het toevoegen van twee punten aan de opsomming in paragraaf 4.8, onder “Toekomstige situatie”.

## II. *Inspreker 2*

### Inhoud inspraakreactie

Verzocht wordt, bij de besluitvorming omtrent het bedrijventerrein Keerweer e.o. eventuele bebouwing niet hoger te laten uitkomen dan de bestaande bebouwing.

### Antwoord

Volgens de structuurvisie is de revitalisering van het bedrijventerrein Keerweer e.o. gericht op een verbetering van de kwaliteit van het gebied in de loop van de komende 15 jaar. Het gebied heeft een entreefunctie voor de kern Zoeterwoude Dorp, en vormt een eerste visuele kennismaking daarmee. De huidige aanblik stemt niet overeen met het gewenste dorpse en weidse karakter.

Bij de revitalisering zal rekening gehouden worden met de ligging van dit terrein bij de entree van het dorp. Dit betekent dat de hoogte van de bebouwing ook aangepast zal worden aan het karakter van het aanliggende gebied.

Gelet op het feit dat een structuurvisie de *hoofddijnen* van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied bevat, en de *hoofdzaken* van het te voeren ruimtelijke beleid, spreekt deze zich niet in detail uit over een precieze hoogte van eventueel nieuwe bebouwing.

### Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp daarvan.

### III. *Inspreker 3*

#### Inhoud inspraakreactie

1. Punt 4.8 van de structuurvisie beschrijft de toekomstige situatie met betrekking tot nieuwbouw van woningen op de locatie Zwethof. De getekende contouren van de locatie Zwethof zijn niet conform de bebouwingscontouren zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie van Zuid-Holland.  
In de toekomstige situatie wordt gesproken over hantering van een gewenste verhouding van 1 integratiewoning op 11 marktwoningen. Deze verhouding is niet conform het plan van Gemiva en de provinciale structuurvisie, waar uitgegaan wordt van een verhouding van 1 integratiewoning op 7 marktwoningen met een maximum van 35 marktwoningen.
2. Bij recente ontwikkelingen aangaande herinrichting van Swetterhage is vooralsnog geen sprake meer van het realiseren van de eerder beoogde 115 marktwoningen. Er moet derhalve een volledige her-evaluatie plaatsvinden rond omgekeerde integratie. Een zeer reële uitkomst daarvan zou kunnen zijn dat de vernieuwing/ uitbreiding van Swetterhage volledig binnen het huidige Swetterhage-gebied gerealiseerd gaat worden. Gegeven het feit dat de provincie enkel en alleen vanwege eventuele vernieuwing en uitbreiding van Swetterhage buiten het huidige Swetterhage-gebied een contourverlegging zou accepteren, lijkt het niet zinvol om lopende de her-evaluatie bebouwingsplannen rondom Zwethof op te nemen in de structuurvisie.

#### Antwoord

1. De Wet ruimtelijke ordening gaat ervan uit dat elke overheidslaag verantwoordelijk is voor zijn eigen ruimtelijke beleid. Daarbij wordt natuurlijk rekening gehouden met de taken en verantwoordelijkheden van andere overheidsniveaus, maar de vrije beslisruimte op het ene niveau wordt niet beperkt door een structuurvisie op een ander niveau. Om vrije beslisruimte van de gemeente aan banden te leggen zijn aparte juridisch bindende besluiten nodig, zoals een Algemene maatregel van bestuur van het rijk, een provinciale verordening, een aanwijzing of een inpassingsplan.  
Gelet op het vorenstaande bevat deze structuurvisie de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid dat de gemeente wil voeren, en niet die van het beleid van een andere overheidslaag. Tot die hoofdlijnen behoort de verhouding van 1 integratiewoning op 11 marktwoningen.
2. Een signaal van Gemiva, dat (vooralsnog) geen sprake meer zou zijn van de beoogde 115 marktwoningen, is niet door de gemeente ontvangen. Evenmin is gebleken dat de vernieuwing/uitbreiding van Swetterhage volledig binnen het huidige terrein van Swetterhage gerealiseerd kan worden.  
Bovendien is het ook de bedoeling, in de Zwethof woningen te bouwen die geschikt zijn voor starters en voor senioren, om de bestaande onbalans in de woningvoorraad te verminderen.  
In verband hiermee wordt het project Uitbreiding woningbouw (Zwethof) in de structuurvisie gehandhaafd als een van de hoofdzaken van het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Voor de inhoudelijke overwegingen die hebben geleid tot het in de huidige vorm handhaven van het project Zwethof in de structuurvisie wordt overigens ook verwezen naar het antwoord op inspraakreactie I.

### Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing in de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp daarvan.

### 3. Overlegreacties

#### A. Hoogheemraadschap van Rijnland (mail d.d. 5 juli 2012)

##### Inhoud vooroverlegreactie

Rijnland leest met genoegen de ambities voor oppervlaktewater zoals verwoord in de structuurvisies. Graag vult het daarbij aan dat de waterparagrafen in een vroeg stadium worden besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Een kans die gemist wordt in de structuurvisie is om meer water aan te leggen in het gebied. In Dorp is er nauwelijks verbinding tussen de blauwzones aan de oost- en westkant. Ook de groenblauwe slinger verdient meer aandacht in deze visie. De industrieterreinen zouden mooi een groenblauwe omzoming kunnen krijgen (accentuering functieverschillen).

##### Antwoord

Het spreekt vanzelf dat waterparagrafen in een vroeg stadium worden besproken met Rijnland.

De gemeente onderschrijft niet de opmerking inzake de gemiste kans omtrent het aanleggen van meer water in het gebied.

De structuurvisie stelt in de integrale visie van hoofdstuk 3, paragraaf 3.6 (Recreatie, groen en water) dat de bestaande groen- en waterstructuren behouden en versterkt dienen te worden. Eén van de punten voor de toekomstige situatie is het zichtbaar en toegankelijk houden van groen- en waterstructuren voor omwonenden, en waar mogelijk (bijvoorbeeld bij herontwikkelingen) toepassen van openbaar groen en/of water.

Ook stelt de structuurvisie dat de voornaamste opgave voor de toekomst is, het versterken van de groenblauwe kwaliteit.

De verbinding tussen de blauwzones aan de oost- en de westkant is onder andere voorzien in het Loetheveld, waar het wateroppervlak is uitgebreid, onder meer door de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Robuuste oost-westverbindingen zijn:

- de watergang langs de Korte Miening;
- de watergang langs de Zwetkade;
- de waterpartij aan de zuidrand van Zoeterwoude-Dorp.

Voor extra water is te weinig ruimte beschikbaar. In het Dorp en de Zuidbuurt bevinden zich al op regelmatige afstanden watergangen.

De visie schenkt aandacht aan de groenblauwe slinger, eveneens in paragraaf 3.6. Daar moet bij bedacht worden, dat de groenblauwe slinger het Dorp schampt. Onderhavige structuurvisie sluit aan op de structuurvisie Buitengebied. In laatstgenoemde structuurvisie is de groenblauwe slinger opgenomen en wordt rekening gehouden met de ecologische en recreatieve elementen daarvan.

De gemeente zet zich in voor het groenblauw omzomen van de industrieterreinen (in deze structuurvisie Dorp/Zuidbuurt gaat het dan om het bedrijventerrein Keerweer), zoals al blijkt uit de algemene opmerkingen uit paragraaf 3.6. Daarbij moet bedacht worden, dat in de directe nabijheid van het bedrijventerrein Keerweer op dit moment al veel water ligt. Dit onderwerp kan echter ook aan de orde komen in de visie, die aanbevolen wordt voor de revitalisering van het bedrijventerrein, en waarin rekening gehouden wordt met de milieueisen, de duurzaamheid, de beeldkwaliteit en de ligging als entree van het Dorp.

### Conclusie

De vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland vormt geen reden voor het aanpassen van de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp daarvan.

B. *Omgevingsdienst West-Holland (ODWH), d.d. 3 juli 2012 en ingekomen 5 juli 2012*

Inhoud vooroverlegreactie

1. *Bladzijde 17: Duurzame Stedenbouw.*  
De ODWH adviseert, na de zin: “Als bijlage is een ambitietabel opgenomen met een aantal basisambities, dat het uitgangspunt vormt bij toekomstige ontwikkelingen”, de volgende tekst toe te voegen:  
“De Duurzaamheidsagenda 2011-2014 (bijlage 2, ‘Duurzame inrichting’) bevat een concretisering van de ambitie voor duurzame stedenbouw, onder meer in de vorm van een DPL score van minimaal 7.”
2. *Bladzijde 17 DuBoPlus-richtlijn.*  
De ODWH adviseert, de tekst onder DuBoPlus-Richtlijn te vervangen door:  
**“DuBoPlus-Richtlijn**  
De gemeente Zoeterwoude hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woning-, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus-Richtlijn 2008 als maatlat voor duurzaam bouwen.  
Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1-10). Voor externe initiatiefnemers is een 7 (7,5 voor thema Energie) de norm. Voor gemeentelijke gebouwen geldt een ambitie van 8.0 (8,5 voor thema Energie). Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt het programma van eisen inrichting openbare ruimte van de gemeente Zoeterwoude.”
3. *Bladzijde 23: Revitalisering bedrijventerrein ‘Keerweer’ e.o.; Toekomstige situatie.*  
Hier wordt vermeld dat er een speciale visie moet worden opgesteld voor de revitalisering van bedrijventerrein e.o., waarbij rekening moet worden gehouden met de verschillende milieueisen, de duurzaamheid, de beeldkwaliteit en de ligging als entree van het dorp.  
Duurzaamheid is niet een apart aspect, maar omvat meerdere thema’s. Onderdeel hiervan zijn de milieueisen, maar ook beeldkwaliteit, groen e.d.  
De ODWH adviseert, de tekst aan te passen. Uitgangspunt is het opstellen van een duurzame visie. Als hulpmiddel kunnen hierbij instrumenten als het Beleidskader Duurzame Stedenbouw of DPL (duurzaamheidprestatie op locatie) worden gebruikt.

Antwoord

1. De tekst van het onderdeel Duurzame Stedenbouw is (evenals de tekst van het onderdeel DuBoPlus-Richtlijn, zie onderdeel 2 van de inspraakreactie) overgenomen uit een advies van de ODWH van 4 oktober 2011.  
Overigens wordt de nu door de ODWH geadviseerde tekst overgenomen in de structuurvisie.
2. De tekst onder DuBoPlus-Richtlijn uit de ontwerpstructuurvisie wordt vervangen door de tekst, die de ODWH voorstelt.

3. De tweede volzin onder *Revitalisering bedrijventerrein 'Keerweer' e.o.* (paragraaf 4.3); *Toekomstige situatie*, wordt vervangen door de volgende tekst:  
Een speciale duurzame visie ten aanzien van de mogelijkheden zou moeten worden opgesteld die onder andere thema's omvat betreffende de milieueisen, de beeldkwaliteit, het groen en de ligging als entree van het dorp. Als hulpmiddel kunnen hierbij instrumenten als het Beleidskader Duurzame Stedenbouw of DPL (duurzaamheidprestatie op locatie) worden gebruikt.

### Conclusie

- De structuurvisie wordt aangepast ten opzichte van het ontwerp ervan, op de volgende punten:
- de tekst van het onderdeel Duurzame Stedenbouw wordt aangevuld.
  - de tekst onder DuBoPlus-Richtlijn wordt aangepast.
  - de tweede volzin onder *Revitalisering bedrijventerrein 'Keerweer' e.o.* (paragraaf 4.3); *Toekomstige situatie*, wordt vervangen.

C. Provincie Zuid-Holland, d.d. 3 juli 2012 en ingekomen 16 juli 2012

#### Inhoud vooroverlegreactie

1. De ontwerpstructuurvisie Dorp/Zuidbuurt bevat een ruimtelijk toekomstperspectief voor de twee kernen Zoeterwoude Dorp en Zuidbuurt. In de visie is gekozen voor het behouden van linten, het concentreren van de woningbouwopgave in de bestaande kernen en het behoud van het Groene Hart als groen en agrarisch gebied. Deze uitgangspunten worden door de provincie ondersteund. De ontwikkeling van een Recreatief Transferium nabij de A4 wordt gezien als een positieve ontwikkeling die bij kan dragen aan de recreatieve ontsluiting van het Groene Hart en de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het Groene Hart.
2. In de structuurvisie is ervoor gekozen om de locatie Zwethof op een wijze op te nemen die strijdig is met de Verordening Ruimte. Met dit onderdeel van de structuurvisie kan derhalve niet worden ingestemd. Een aanpassing van de bebouwingscontour is niet aan de orde.

#### Antwoord

1. Van de inhoud van het eerste onderdeel van deze vooroverlegreactie wordt kennis genomen.
2. Kennis wordt genomen van het standpunt van de provincie dat niet kan worden ingestemd met het onderdeel "Zwethof" van de visie.  
Onderhavige structuurvisie bevat echter de hoofdlijnen van de ontwikkelingen van een gebied, zoals de gemeente die zich voorneemt, alsmede hoofdzaken van het ruimtelijke beleid dat de gemeente wil voeren. Tevens gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de gemeente zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.  
Een van de door de gemeente gewenste ontwikkelingen voor het gebied Dorp/Zuidbuurt is de Zwethof, zoals die in hoofdlijnen beschreven is in de structuurvisie. De inhoudelijke overwegingen die hebben geleid tot het opnemen van deze ontwikkeling in de structuurvisie staan in het antwoord op inspraakreactie I.  
In verband hiermee blijft het project Zwethof in de structuurvisie gehandhaafd.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van de provincie leidt niet tot een wijziging van de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp daarvan.

#### **Bijlage**

- Externe veiligheid (tekst voor paragraaf 3.8; behoort bij het antwoord op de inspraakreactie van Inspreker 1).



# Omgevingsdienst West-Holland

## Externe veiligheid

|                |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Project</b> | <b>Inspiraakreactie Structuurvisie Dorp en Zoeterwoude</b> |
|----------------|------------------------------------------------------------|

### Externe veiligheid

#### *Algemeen*

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Een LPG tankstation en het gebruik van ammoniak als koelmiddel (b.v. bij Heineken) vallen bijvoorbeeld onder het externe-veiligheidsbeleid. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico<sup>1</sup> (PR) en het groepsrisico<sup>2</sup> (GR).

#### *Risicobronnen*

Uit de risicokaart blijkt dat de volgende risicobronnen mogelijk relevant zijn voor het plangebied:

- de A4, een hoofdtransportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de N206;
- 2 ondergrondse hogedrukaardgasleidingen<sup>3</sup>.

#### *Beleid*

Om inhoud te geven aan het externe veiligheidsbeleid, en om keuzes te maken over de uitvoering ervan heeft de gemeente Zoeterwoude op 1 september 2009 de Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland vastgesteld.

Hierbij is de kanttekening gemaakt dat een gebiedsgerichte uitwerking, gezien de situatie in Zoeterwoude, niet nodig is.

<sup>1</sup> PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).

<sup>2</sup> GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).

<sup>3</sup> Leidinggegevens: leiding A-515; diameter 36 inch: maximale werkdruk 66 bar en leiding W-535; diameter 16 inch; maximale werkdruk 40 bar.

Het uitgangspunt in de Omgevingsvisie is om te streven naar een optimaal niveau van veiligheid, dat voldoende bescherming biedt aan burgers en de economische en ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig belemmert. De Omgevingsvisie bevat een afwegingskader voor de beoordeling van het groepsrisico, dat wordt toegepast bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen.

In de Omgevingsvisie zijn streefbeelden beschreven voor woongebieden, gemengde (bedrijven en woningen) en bedrijventerreinen gebieden.

### Woongebieden

In woongebieden moet de veiligheid het hoogst zijn. De risico's in woongebieden moeten klein of verwaarloosbaar zijn. De gemeente streeft naar een veiligheidsniveau dat veel hoger is dan wat wettelijk verplicht is. Daarom wordt in deze gebieden uitgegaan van een norm voor het plaatsgebonden risico van 10% van de wettelijke grenswaarde en voor het groepsrisico van een norm van 10% van de oriëntatiewaarde.

De Rijksweg A4 en de N206 met de bijbehorende transportrisico's is van invloed op het westelijk deel van Zoeterwoude Dorp. Het groepsrisico dat door het transport van gevaarlijke stoffen wordt veroorzaakt is zeer klein, namelijk 0,01 maal de norm (oriëntatiewaarde). In de rest van het gebied bevinden zich geen significante risicobronnen. In de structuurvisie wordt geen ruimte gegeven voor de vestiging van nieuwe risicobronnen in dit gebied. De woongebieden voldoen ruimschoots aan het streefbeeld uit de Omgevingsvisie voor woongebieden.

### Gemengde gebieden

Voor gemengde gebieden gelet een compromis tussen de ruimte geven aan bedrijven en aan wonen (of andere (beperkt) kwetsbare objecten). De Omgevingsvisie geeft als streefbeeld voor gemengde gebieden een veiligheidsniveau, dat gelijk ligt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

### *Bedrijventerrein Keerweer*

Het bedrijventerrein Keerweer wordt beschouwd als gemengd gebied. Zowel in de huidige situatie als na revitalisatie zal er functiemenging van wonen en werken zijn.

Bij de uitwerking van de toekomstige situatie van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met het veiligheidsniveau voor gemengde gebieden.

### *Recreatief transferium*

Het recreatief transferium bevindt zich binnen het effectgebied van de A4, de N206 en de hoge druk aardgasleidingen. Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour  $PR=10^{-6}$  die over het plangebied ligt. Ook ligt het plangebied niet binnen de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied van de A4.

Voor zowel de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 als door de hogedrukaardgasleiding zijn risicoberekeningen<sup>4</sup> uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico vanwege de A4, de N206, de hoge druk aardgasleidingen verwaarloosbaar is. Het plan voldoet aan het streefbeeld voor gemengde gebieden en zelfs aan het streefbeeld voor woongebieden.

---

<sup>4</sup> Rapport 'Recreatief transferium "De Landloper"', Zoeterwoude: Externe veiligheid, risicoanalyse wegen en buisleiding', d.d. 23 mei 2012, rapportnr. V.2012.0515.00.R001, opgesteld door DGMR.

### Bedrijventerreinen

In deze gebieden moeten de risico's zodanig zijn dat de aanwezige personen zo goed mogelijk worden beschermd, maar dat er tegelijkertijd zoveel als mogelijk is ruimte wordt gegeven aan de aanwezige bedrijven.

### *Bedrijventerrein Keerweer*

Het enige bedrijventerrein in Zoeterwoude Dorp is bedrijventerrein Keerweer. Voor dit bedrijventerrein wordt vanwege de aanwezigheid van woningen het streefbeeld voor Gemengde gebieden gebruikt, zoals in voorgaande al is toegelicht.