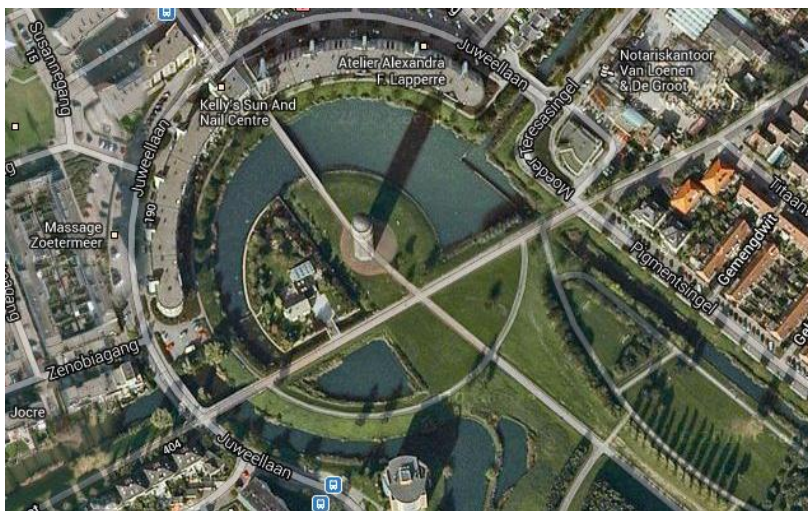


Ruimtelijke onderbouwing

Watertoren te Zoetermeer

Projectnummer13059



Opdrachtgever: Meijer & van Eerden Architectenbureau
de heer A.T. van Eerden
Signaalrood 1
2718 SH Zoetermeer

Versienummer: 4.0

Datum: 27 januari 2015

Auteur: drs. ing. M.L.W. Andela

Controle: drs. ing. E.J. Scheer

Paraaf: _____

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Projectplan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	10
3 Ruimtelijk beleid	11
3.1 Rijks- en Provinciaalbeleid	11
3.2 Gemeentelijk beleid	11
3.2.1 Stadsvisie 2030	11
3.2.2 Visie Openbare Ruimte 2008-2020	11
3.2.3 Waterplan Zoetermeer (2002)	12
3.2.4 De Groenkaart en Visie Biodiversiteit (2013)	12
3.2.5 Duurzaam Zoetermeer (2007)	13
3.2.6 Nota Duurzaam Bouwen (2009)	13
3.3 Conclusie beleid	13
4 Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing	14
5 Planologische motivering	15
6 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	16
7 Milieu- en omgevingsaspecten	17
7.1 Bedrijfs- en milieuzonering	17
7.2 Externe veiligheid	17
7.3 Bodem (milieukundig)	18
7.4 Geluid	19
7.5 Luchtkwaliteit	19
7.6 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	20
7.6.1 Beleid	20
7.6.2 Watertoets	21
7.7 Ecologie	22
7.8 Archeologie en cultuurhistorie	23
7.9 Mer-beoordeling	23
8 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	25
9 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	26

1 Inleiding

In opdracht van Meijer & van Eerden Architectenbureau heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisatie van een tuin inclusief tuinkas en private parkeergarage ter plaatse van de Derde Stationsstraat 369 te Zoetermeer.

Van Dorp Installaties is voornemens de voormalige watertoren gelegen aan de Derde Stationsstraat te Zoetermeer in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, in gebruik te nemen als kantoor. Het realiseren van parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers en een tuinkas in de huidige groenstrook is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om dit te realiseren dient een planologische procedure doorlopen te worden.

Gekozen is om een omgevingsvergunningaanvraag 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in te dienen om het initiatief planologische mogelijk te maken. De omgevingsvergunning kan slechts in die gevallen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een tuin met inbegrip van een parkeergarage en tuinkas. De onderbouwing belicht zowel de ruimtelijk- als milieutechnische aspecten van het initiatief. De ruimtelijke onderbouwing zal uiteindelijk onderdeel uitmaken van het besluit op de omgevingsvergunningaanvraag.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie ligt ten zuiden van de A12, de spoorlijn Den Haag-Utrecht en het centrum van Zoetermeer (figuur 1).

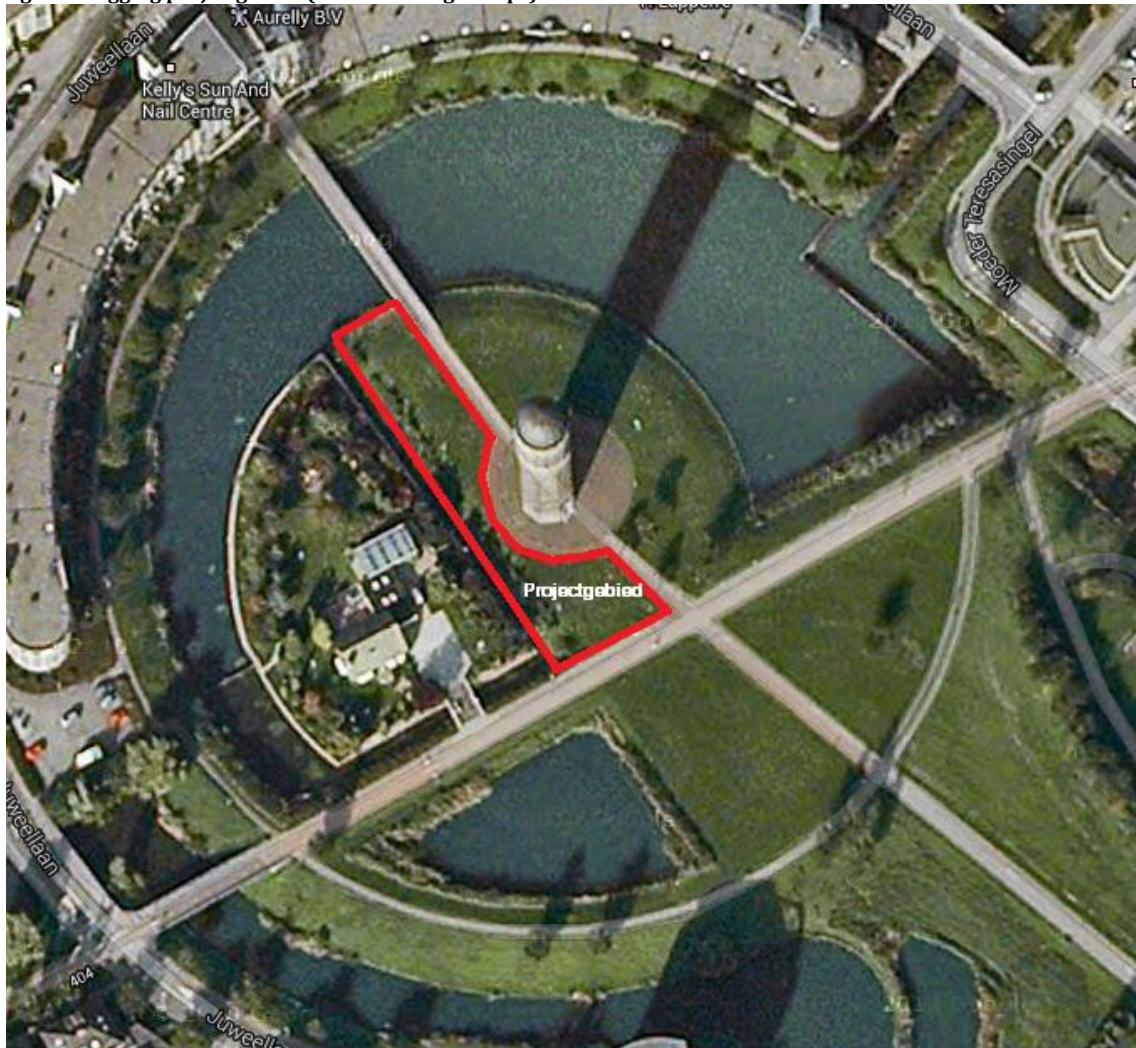
figuur 1: luchtfoto projectlocatie (uitsnede Google Maps)



Meer specifiek maakt het projectgebied deel uit van de wijk 'Rokkeveen'. Deze wijk bestaat uit twee delen Rokkeveen-Oost (wijk 18) en Rokkeveen-West (wijk 19). Kenmerk van Rokkeveen-Oost is onder meer watertoren 'De Tien Gemeenten'. Het projectgebied is ten westen van deze watertoren gesitueerd (figuur 2).

Het projectgebied is gelegen aan de Derde Stationsstraat 369 en is onderdeel van het groen rond de watertoren. De locatie wordt begrensd door de Derde Stationsstraat (zuiden), de watertoren met groen (oosten), een watergang met woning aan de Derde Stationsstraat 373 (westen) en water (noorden).

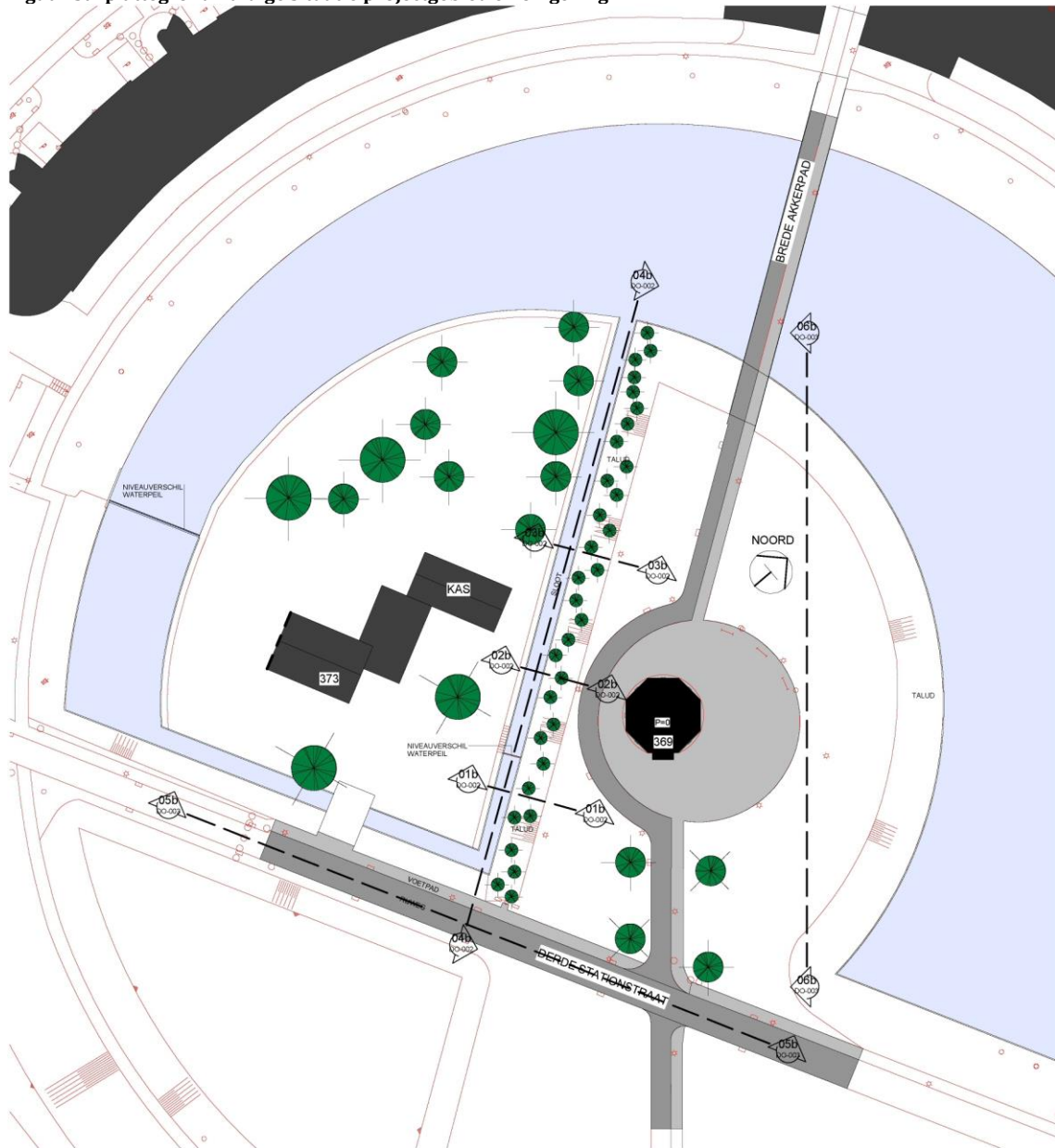
figuur 2: ligging projectgebied (uitsnede Google Maps)



2.2 Projectplan

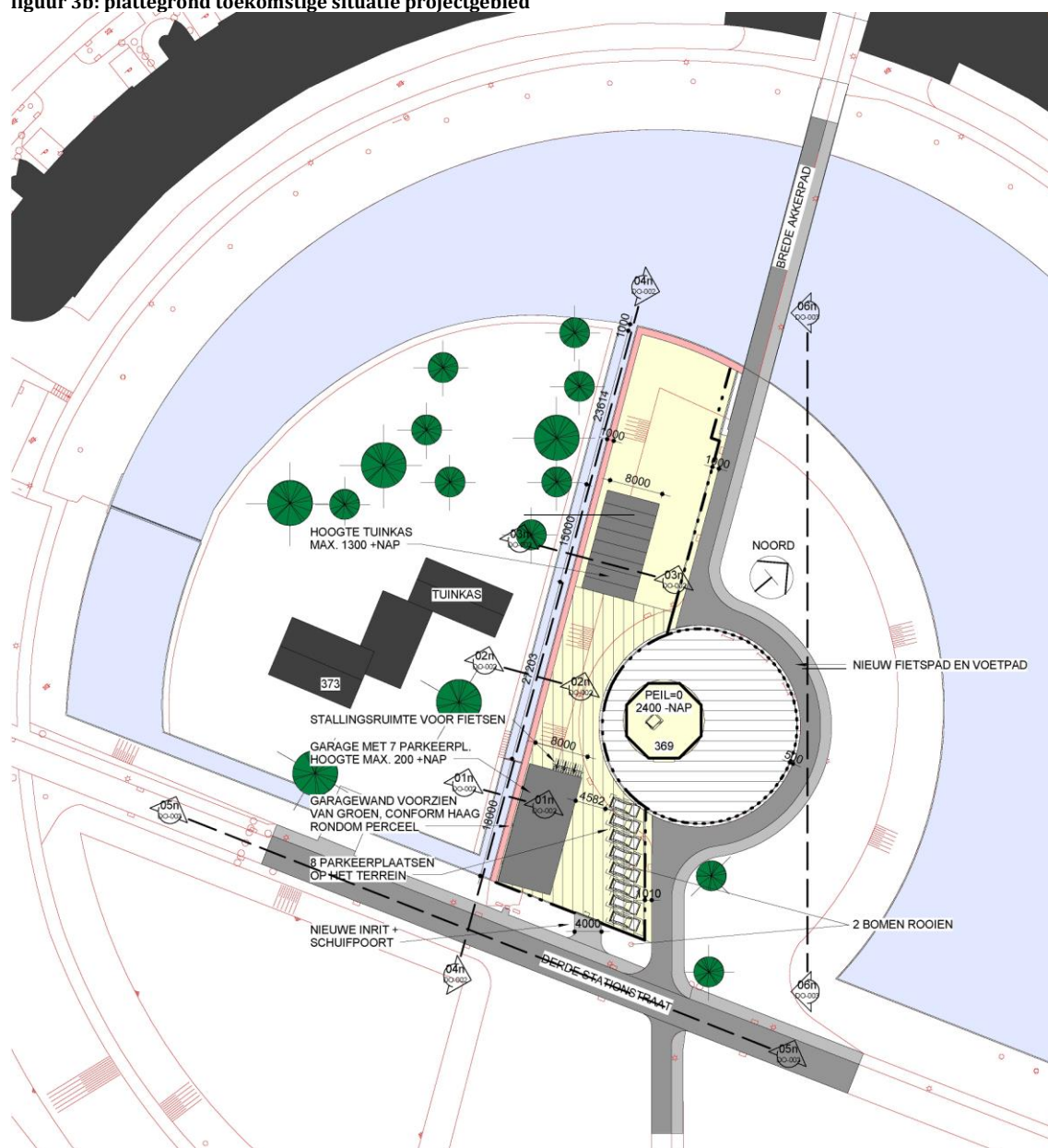
In de huidige situatie bestaat het projectgebied, dat is gelegen aan de westkant van de watertoren, voornamelijk uit gras. De westelijk perceelgrens van het projectgebied grenst aan een smalle sloot waarvan de waterkant en talud bestaat uit stuikgewas. Binnen het projectgebied, aan de zuidzijde, zijn een tweetal bomen aanwezig. Het fiets- en voetpad is aan de westelijke zijde van de watertoren gelegen (figuur 3a).

Figuur 3a: plattegrond huidige situatie projectgebied en omgeving



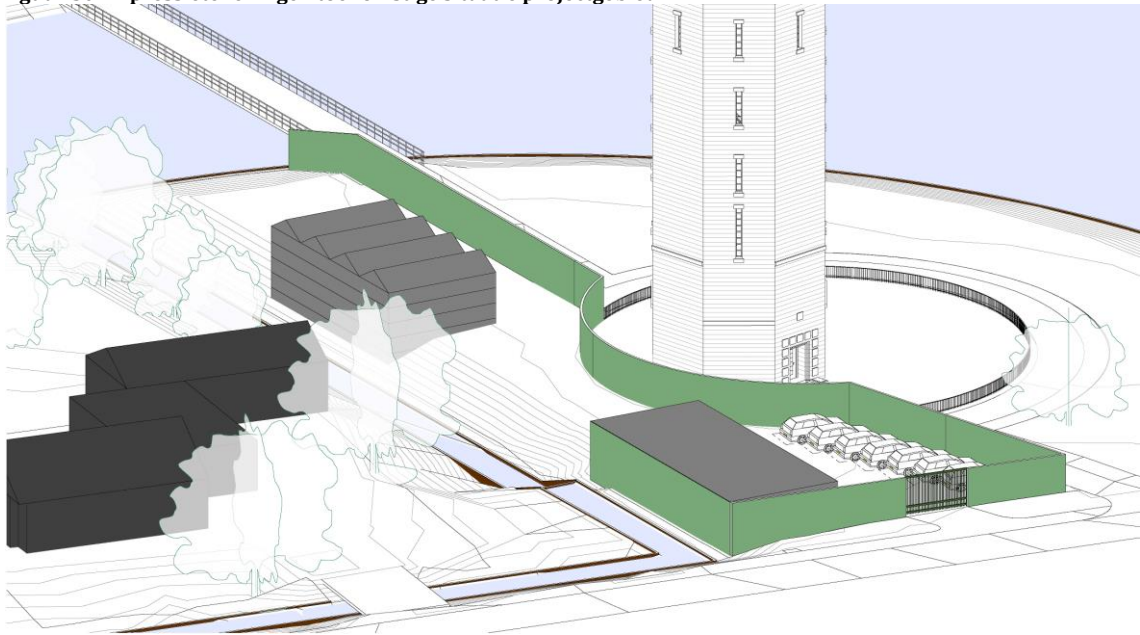
In de toekomstige situatie zal het groen, in een gedeelte tuin, en een gedeelte erf met gelegenheid tot parkeren worden omgezet (Figuur 3b en 3c). Hiertoe zal het huidige fiets- en voetpad worden omgelegd naar de oostzijde van de watertoren, en zullen de struiken langs de sloot aan de westgrens van het perceel worden verwijderd. De erfafscheiding bestaat uit een hekwerk met haag van minimaal 2 meter als uniforme achtergrond voor de watertoren. De locatie en hoogte van alle hekwerken met en zonder haag zijn af te lezen op tekening DO-000 van de architect. De twee bomen aan de zuidzijde binnen het projectgebied dienen te worden gerooid.

figuur 3b: plattegrond toekomstige situatie projectgebied



Het auto parkeren zal plaatsvinden op het erf aan de zuidkant van het terrein. De bestrating zal geheel waterdoorlatend worden uitgevoerd en biedt plaats aan het parkeren van 8 auto's. Naast parkeren in de openlucht zal het parkeren eveneens in een parkeergarage plaatsvinden. Deze parkeergarage beslaat een oppervlak van circa 144 m² (18,00 bij 8,00) t.b.v. tenminste 7 auto's. Op het dak van de parkeergarage worden zonnepanelen aangebracht. De hoogte dient overeenkomstig de gemaakte afspraken te zijn, te weten maximaal 0,20 meter +NAP. Naast auto parkeerplaatsen wordt een fietsenstalling voor werknemers en bezoekers gerealiseerd aan de kopse kant van de garage. In de tuin zal naast parkeergelegenheid tevens een tuinkas worden gebouwd van circa 120 m² (15m bij 8m). De maximale bouwhoogte van de kas zal niet meer bedragen dan 1,30 meter +NAP.

figuur 3c: impressietekeningen toekomstige situatie projectgebied



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de projectlocatie is het bestemmingsplan: 'Rokkeveen' dat op 2 juli 2012 (figuur 4), is vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer en op 27 maart 2013 onherroepelijk is geworden.

De projectlocatie bestaat uit de bestemming "Groen" en grotendeels uit de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-1".

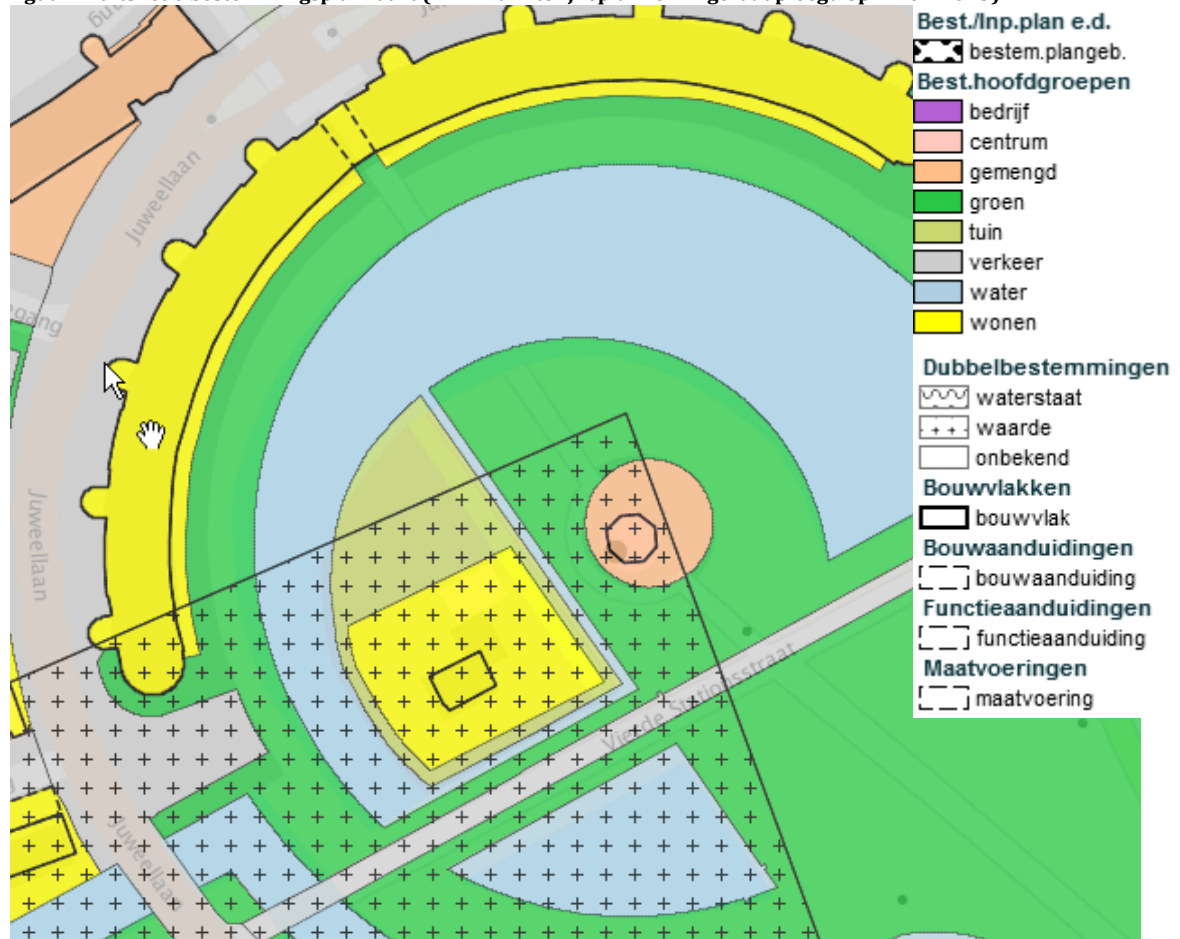
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- water;
- langzaam verkeersroutes;
- extensieve recreatie;
- in- en uitritten

Tuin en parkeren zijn binnen deze bestemming niet toegestaan even als het bouwen van een kas en parkeergarage.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor onder andere: het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm onder peil en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

figuur 4: uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 22-04-2013)



3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijks- en Provinciaalbeleid

Het Rijksbeleid (nota Ruimte) en het provinciaal beleid (Structuurvisie en de Verordening ruimte) richten zich op landelijke en provinciale aangelegenheden. In dit beleid ligt onder andere een verstedelijkingsopgave voor stedelijk gebied. Strekking daarvan is dat de ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, door verdichting optimaal moet worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie. Het plan past in de doelstellingen van het Rijks- en provinciale beleid.

Aangezien dit project zich enkel richt op herontwikkeling in een bestaand stedelijk en bebouwd gebied, is het rijks- en provinciaal beleid verder te globaal voor dit project.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Stadsvisie 2030

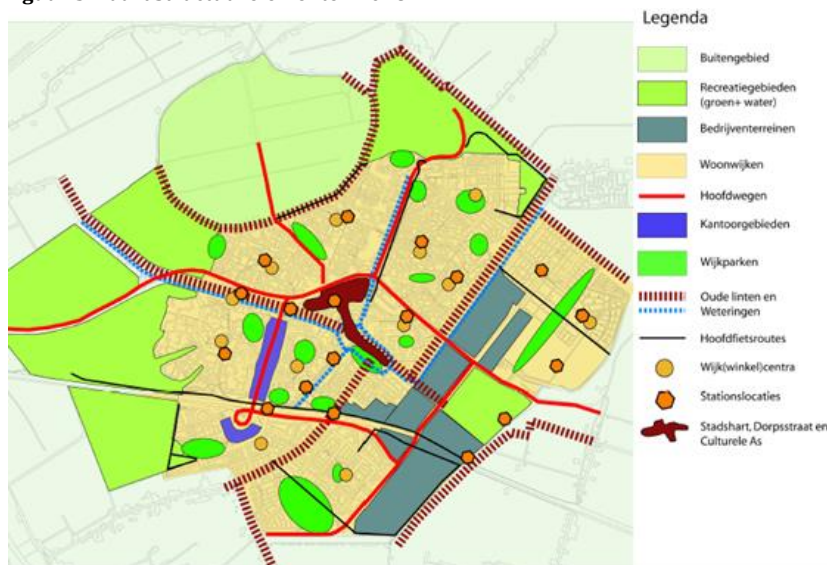
De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt een negental opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de Stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil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

In het kader van dit plan is met name opgave 2, 'Elke buurt een toekomst bieden', van belang. In deze opgave wordt aangegeven dat de gemeente het belangrijk vindt dat elke buurt toekomst heeft en floreert. Daarmee wordt bedoeld dat de wijk voorzieningen moet bieden voor ouders en kinderen om te spelen, te leren, te sporten, te werken etc. Kortom, iedereen heeft belang bij een buurt waar het prettig wonen en werken is, waar je elkaar kunt ontmoeten en kunt meedoen aan activiteiten in de buurt.

3.2.2 Visie Openbare Ruimte 2008-2020

Onderdeel van de Stadsvisie 2030 is de Visie Openbare Ruimte 2008-2020 (VOR). Binnen de openbare ruimte biedt de VOR een interdisciplinair toetsingskader op het niveau van herinrichtingsprojecten. Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Oude linten' (figuur 5). Hierbij wordt ingezet op het waarborgen van de kwaliteit van deze historische linten.

figuur 5: kaart structuurelementen 2018



3.2.3 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is begin 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Waterschap Wilck en Wiericke (thans onderdeel van het Hoogheemraadschap van Rijnland). De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is.

Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te houden moet er meer ruimte voor water worden gecreëerd. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding, regenwateropvang op gebouw- of buurniveau of het realiseren van vegetatiedaken.

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

3.2.4 De Groenkaart en Visie Biodiversiteit (2013)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart.

In de Groenkaart is Hoekstrapark aangeduid als laag dynamisch stadsgroen. In dit stadsgroen is vooral plaats voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals recreatieve voorzieningen, speelplekken, of horecavoorzieningen die passen in dit specifiek gebied. Dit onder voorwaarde van groencompensatie, waarbij in eerste instantie wordt gezocht naar compensatie op de plek of de directe omgeving.

Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de Visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden, en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten. Zoetermeer wil een van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak. Dit leidt tot een tweesporen benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Spoor 2 richt zich op de participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer.

In deze ontwikkeling wordt voorzien in een duurzame instandhouding van de watertoren. De compensatie bestaat in dit geval uit het verplaatsen van het fietspad en het wandelpad, zodat de recreatieve structuur in tact blijft. Daarnaast wordt voorzien in een groene inpassing en herplant van de te kappen bomen.

3.2.5 Duurzaam Zoetermeer (2007)

De klimaatveranderingen, de groei van Zoetermeer en de toenemende luchtvervuiling vragen om maatregelen. In het programma Duurzaam Zoetermeer (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2007) zijn afspraken opgenomen om Zoetermeer in de toekomst leefbaar te houden. De ambities zijn hoog: Zoetermeer wil tot de tien duurzaamste gemeenten van Nederland behoren. De basis voor het programma Duurzaam Zoetermeer ligt in het collegeprogramma 2006-2010. Daarin staat dat Zoetermeer een groene, schone en milieuvriendelijke stad moet zijn, waarin we zuinig zijn op natuurlijke hulpbronnen en de beschikbare groene ruimte. Duurzaam Zoetermeer geeft hier op een praktische manier invulling aan, samen met lokale milieuorganisaties, het bedrijfsleven en de inwoners van Zoetermeer. De doelstellingen voor 2030 zijn:

- Een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt langs de hoofdwegen geen ernstige geluidshinder voor ($< 65 \text{ dB(A)}$), zijn de woonwijken rustig ($< 55 \text{ dB(A)}$) en is de luchtkwaliteit 20% beter dan de huidige EU norm.
- Zoetermeer is in 2030 CO₂-neutraal.
- Een natuurlijk Zoetermeer: Een natuurrijk Zoetermeer. In 2030 is Zoetermeer nog steeds een gemeente met ruimte voor veel in het wild levende plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht dat het aantal bijzondere soorten minimaal gelijk is gebleven aan dat van 2007.
- De gemeente past bij haar eigen inkoop en aanbestedingen de landelijk geformuleerde duurzaamheidscriteria toe.
- Een innovatief Zoetermeer: stimuleren van innovaties die kunnen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling.

3.2.6 Nota Duurzaam Bouwen (2009)

De Nota Duurzaam Bouwen (vastgesteld door de gemeenteraad 21 september 2009) besteedt aandacht aan nieuwbouw, bestaande bouw en gemeentelijke gebouwen. Daarnaast wordt specifiek aandacht besteed aan klimaatbeleid, omdat het een speerpunt is binnen het Programma Duurzaam Zoetermeer.

3.3 Conclusie beleid

Het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Herontwikkelingen dienen conform het rijks- en provinciaal beleid binnen dergelijke gebieden plaats te vinden. Hiermee voldoet het initiatief aan het rijks- en provinciaalbeleid.

Het project behoort tot het renovatieproject van de watertoren. De watertoren wordt hiermee geschikt gemaakt voor kantoorgebruik en zorgt daarmee voor werkgelegenheid. De watertoren maakt onderdeel uit van de 'Oude linten' binnen de stad. Deze historische linten dienen behouden te blijven. Met de hoognodige renovatie van de watertoren die wordt omgevormd tot kantoorgebouw wordt dit monument tevens voor de toekomst veiliggesteld. Hiermee wordt aangesloten bij de Stadvisie 2030 en de Visie Openbare Ruimte 2008-2020.

Bij de invulling van het plan zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van halfopen verharding en zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen die in contact kunnen komen met schoon hemelwater. Dit is in lijn met het Waterplan Zoetermeer 2002. Tot slot dragen de zonnepanelen die op het dak van de parkeergarage worden geplaatst bij aan een duurzaam Zoetermeer.

4 Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing

De watertoren is een bijzonder element in Zoetermeer. Het is niet alleen van historische betekenis – het is een gemeentelijk monument – het vormt tevens een belangrijk landmark in Rokkenveen. Vanaf veel plaatsen is de watertoren zichtbaar en het dient als zodanig als een herkenningspunt te blijven.

Van belang is echter niet alleen de watertoren als gebouw, maar ook een goede landschappelijke inpassing van de watertoren in de omgeving.

De ruimte waar de watertoren is gesitueerd, heeft een open karakter. Het bestaat vooral uit gazon en verharding aan de voet van de watertoren en wordt doorsneden door een fiets- en voetpad. Het steekt als een halfrond schiereiland in een cirkelvormig wateroppervlak. De ruimte wordt aan de noordzijde begrensd door de halve cirkel van bebouwing. Aan de zuidzijde opent de ruimte zich naar het park. Aan de westzijde op het genoemde schiereiland bevindt zich een door water omgeven privé kavel. Deze wordt zorgvuldig door een groenstrook met opgaande beplanting afgeschermd van het openbaar gebied.

Het gebied aan de westzijde van de toren zal worden veranderd van openbaar in privé, met behoud van de rust en overzichtelijkheid van de achtergrond van de watertoren. Dit zal worden gerealiseerd door het private gebied met invulling ervan aan het oog te onttrekken door opgaand groen (haag of een begroeid hekwerk). In feite schuift de aanwezige strook met opgaand groen naar het oosten (richting watertoren).

Het opgaand groen wordt in de vorm van een haag of begroeid hekwerk uitgevoerd, zodat daarachter de privé tuin van de watertoren zich bevindt en vanaf openbaar gebied uit het zicht is. De watertoren staat dan als een verticaal element tegen een groen decor die de privé tuin afschermt. Zo behoudt de omgeving zijn rust en overzichtelijkheid.

Zowel de garage als de tuinkas hebben een langgerekt volume en staan in elkaars verlengde op ruimte afstand van de toren. Door de positionering van deze bijgebouwen blijft de toren van alle kanten goed zichtbaar als vrijstaand gebouw. Beide bijgebouwen zullen goeddeels schuil gaan achter de altijd groene hagen rond het terrein. De parkeerplaatsen op maaiveld zullen hierdoor zelfs geheel aan het zicht onttrokken worden. Door deze stedenbouwkundige inpassing van de bijgebouwen ten opzichte van de watertoren worden de diverse zichtlijnen/assen gericht op de toren niet verstoord.

5 Planologische motivering

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de watertoren. In eerste instantie zal de watertoren dienst doen als kantoor. In een later stadium zal het voor wonen geschikt worden gemaakt. In het bestemmingsplan Rokkenveen heeft het project gebied de bestemming "Groen". Deze bestemming "Groen" zal omgezet worden naar de bestemming "Tuin", zodanig dat aanleg van een privé tuin aanleg van parkeerplaatsen, bouw van een gebouwde parkeervoorziening, bouw van een kas en het plaatsen van een hekwerk mogelijk worden gemaakt.

Er zal een volledig waterdoorlatend parkeerterrein met maximaal 8 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd. In de tuin zal tevens een tuinkas worden gerealiseerd met het oog op de woonbestemming.

6 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

De realisatie van parkeergelegenheid zal op zichzelf geen verkeer aantrekkende werking hebben. Het parkeerterrein is geen openbaar parkeerterrein maar maakt onderdeel uit van het kantoorgebouw 'De Watertoren'. Het kantoorgebouw beschikt over een bruto vloeroppervlak (bvo) van 495 m². Het terrein zal ontsloten worden door de Derde Stationsstraat.

Parkeren

Conform de Parkeernota Zoetermeer 2012 dient bij een kantoor per 100 m² minimaal over 1,5 en maximaal over 3,0 parkeerplaatsen te beschikken. Het kantoor 'De Watertoren' met een bvo van 495 m² dient hierdoor minimaal en maximaal over respectievelijk 7,4 en 14,9 parkeerplaatsen te beschikken. Conform de door de gemeenteraad aangenomen motie (toekomstbestendig parkeren) dient aan de maximum parkeernorm, in dit geval 15 parkeerplaatsen, te worden voldaan. Het parkeerterrein zal plaats bieden aan maximaal 15 parkeerplaatsen waarvan 7 overdekt. Parkeeroverlast als gevolg van de beoogde ontwikkeling is dan ook niet te verwachten.

Naast auto parkeerplaatsen wordt tevens een fietsenstalling voor werknemers en bezoekers gerealiseerd.

Verkeer aantrekkende werking

Een kantoor (met baliefunctie) in een sterk stedelijk gebied en behorende tot de bebouwde kom heeft conform de CROW-publicatie een verkeer aantrekkende werking van maximaal 11,8 vervoersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De maximale verkeer aantrekkende werking voor dit kantoor met een bvo van 495 m² bedraagt 58,4 vervoersbewegingen per etmaal. Dit gedeelte van de Derde Stationsstraat is enkel voor bestemmingsverkeer toegankelijk. De verwachting is dan ook dat deze vervoersstromen niet zullen leiden tot verkeersproblemen.

In verband met de verkeersveiligheid dient op de hoek van de 3^e Stationsstraat en het Brede Akkerpad het vrije uitzicht gegarandeerd te worden. Er zal een uitzichthoek van 5 meter vanaf de 3^e Stationsstraat en 10 meter vanaf het Brede Akkerpad worden gerealiseerd.

7 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

7.1 Bedrijfs- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

Een privé parkeerterrein wordt niet genoemd als categorie het groene boekje. Het parkeerterrein maakt onderdeel uit van het naastgelegen kantoor. Kantoren worden conform de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" als categorie 1 inrichtingen beschouwd. Een kantoor heeft enkel een richtafstand voor het milieuaspect geluid. Deze maximale richtafstand bedraagt 10 meter. Deze richtafstanden geldt ten opzichte van een rustige woonwijk.

De nabije omgeving van het projectgebied kan beschouwd worden als een rustige woonwijk waarmee de maximale richtafstand voor het kantoor 10 meter bedraagt. De afstand vanaf de inrichtingsgrens tot de dichtstbijzijnde gevel van de naastgelegen woning bedraagt daarentegen 19 meter waardoor het milieuaspect 'bedrijfs- en milieuzonering' geen vormt belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

7.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloeds-gebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar

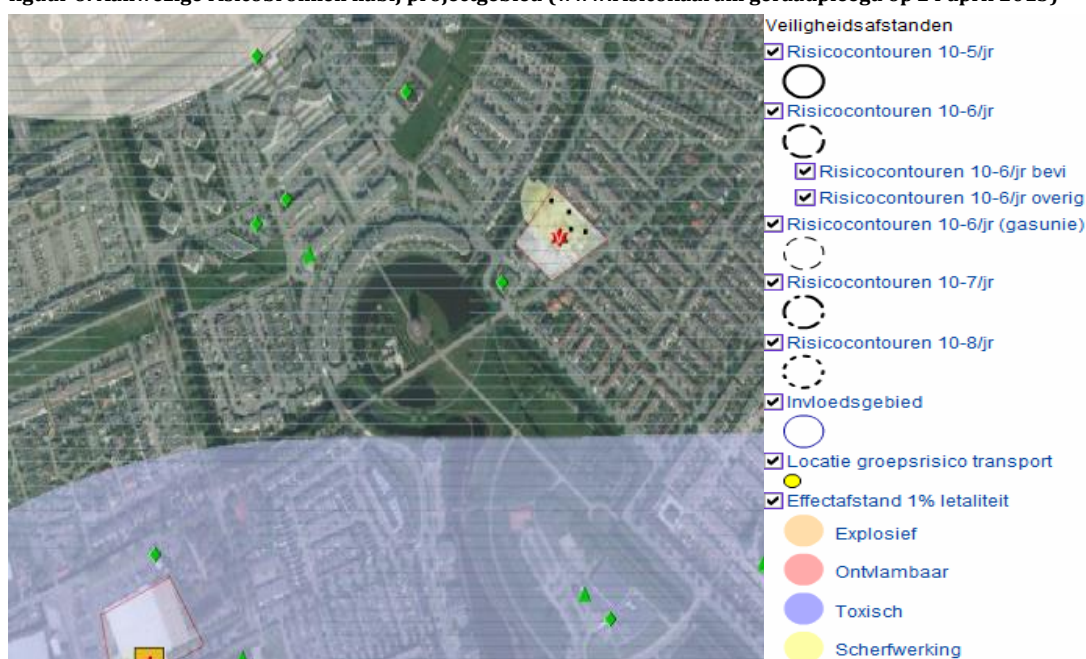
aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Risico inventarisatie

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

De parkeergarage zelf is geen BEVI-inrichting of opslag van vuurwerk. Tevens wordt het gebouw niet aangemerkt als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het betreft namelijk een object waarin mensen kortstondig aanwezig zijn. Op de professionele risicokaart (figuur 6) is te zien dat het projectgebied buiten de risicocontour (effectafstand 1 % letaliteit) van een inrichting ligt. Het projectgebied is eveneens niet gelegen binnen de risicocontour van nabij gelegen transportroutes gevaarlijke stoffen.

figuur 6: Aanwezige risicobronnen nabij projectgebied (www.risicokaart.nl geraadpleegd op 24 april 2013)



Hiermee wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht en vormt het milieuaspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied.

7.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

De huidige bestemming van het projectgebied is: 'Groen'. Dit geldt eveneens voor de parkeergarage. Voor de ruimtelijke onderbouwing is een bodemonderzoek hierdoor niet noodzakelijk. Voor de functiewijziging vormt het milieuaspect bodem geen belemmering.

7.4 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Omdat het niet om een geluidsgevoelig object gaat, is op basis van de Wet geluidhinder geen geluidsonderzoek noodzakelijk voor geluidwaarden binnen de garage. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing inzichtelijk gemaakt worden wat de geluidseffecten van de parkeergarage zijn ten opzichte van omliggende geluidsgevoelige objecten.

Geluid zal met name gegenereerd worden door een toename aan verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie voor dit project is beperkt (zie hoofdstuk 5) en de afstand vanaf de inrichtingsgrens tot aan de dichtstbijzijnde gevel van het naastgelegen woonhuis is groter dan de maximale richtafstand die voor kantoren geldt (zie paragraaf 6.1). Hierdoor is geluidsoverlast niet te verwachten.

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

7.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrij-

ding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval maakt de parkeergarage deel uit van het naastgelegen kantoorgebouw. De brutovloeroppervlak van dit kantoorgebouw bedraagt 495 m² en daarmee ruim onder de niet in betekende mate norm.

Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

7.6 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

7.6.1 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlakte-, overgangs-, kust- en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verder achteruitgang worden gehoeud; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt voor gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationale Waterplan (NWP) is de opvolger van de vierde nota waterhuishouding en geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen te benutten.

Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is begin 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Waterschap Wilck en Wiericke (thans onderdeel van het Hoogheemraadschap van Rijnland). De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is.

Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te houden moet er meer ruimte voor water worden gecreëerd. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding, regenwateropvang op gebouw- of buurtniveau of het realiseren van vegetatiedaken.

In het Waterplan Zoetermeer is tevens aangegeven dat er gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde van het water. Hiermee wordt bedoeld dat water er aantrekkelijk uitziet, goed zichtbaar is, niet stinkt en past in de stedelijke omgeving. Water biedt aantrekkelijke recreatiemogelijkheden en

zorgt voor afwisseling in het landschap. Door variatie van de oevers kan de belevingswaarde van het water vergroot worden.

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

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

7.6.2 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De Watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard. Het ruimtelijk waterbeleid is vastgelegd in de Keur. Hierin zijn onder andere bepalingen opgenomen die de kwaliteit van hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, regelen.

Voor de waterhuishoudkundige situatie is de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en beschermde gebieden van belang.

Toetsing

Bij de watertoets wordt gekeken of het beleid met betrekking tot de onderwerpen waterkwantiteit, waterkwaliteit, veiligheid/waterkeringen en ecologie hier van toepassing is. Is het beleid van een specifiek onderdeel niet van toepassing dan dient dit bij het desbetreffende onderdeel te worden vermeld.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, in de Binnenwegse polder. Het gebied maakt deel uit van het peilvak GPG-535. Het vastgestelde vaste waterpeil in het peilgebied bedraagt NAP - 3,90 m. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt in totaal 365 m² (101 m² onderhoudsstrook langs de sloot, 120 m² tuinkas en 144 m² garage). De onoverdekte parkeerplaatsen worden geheel waterdoorlatend uitgevoerd, waardoor dit terrein niet als extra verharding wordt gezien. Het is zonder vergunning in het gebied van het hoogheemraadschap verboden verharde oppervlakten aan te brengen met een totale oppervlakte van meer dan 500 m², waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt geloosd op het oppervlaktewaterlichaam. In dit geval wordt onder deze grens gebleven waardoor watercompensatie niet hoeft plaats te vinden.

Waterkwaliteit

Bij de bouw van de parkeergarage en de tuinkas wordt rekening gehouden met uitloogbare materialen. Deze materialen zullen in de bouw niet worden gebruikt voor die delen van de bouwwerken die in contact met hemelwater kunnen komen. Het water afkomstig van de parkeergarage zal worden niet worden geloosd op het vuilwaterriool.

Veiligheid

In het projectgebied is geen waterkering aanwezig waardoor veiligheid hier niet aan de orde is. Aangrenzend aan het project gebied is een overige watergang aanwezig. Voor deze watergang dient een beschermingszone van 1 meter aan weerszijden van de sloot te worden aangehouden. Deze onderhoudsstrook van 1 meter dient onbebouwd te blijven. De parkeergarage en de tuinkas zullen niet binnen deze zone worden gebouwd. Veiligheid vormt hierdoor geen belemmering.

Ecologie

De ecologische waterkwaliteit in de Binnenwegsepolder is matig tot slecht. Er zijn binnen het projectgebied wel natuurvriendelijke oevers aanwezig, maar in de watergangen zelf komen niet of nauwelijks (ondergedoken) waterplanten voor. Dankzij een redelijke zuurstofhuishouding komen er nog wel wat verschillende soorten kleine waterdieren (macrofauna) voor.

De natuurvriendelijke oevers aan de westzijde van het plangebied zullen door de realisatie van de parkeergarage en tuinkas verdwijnen. Echter in de nabijheid van het projectgebied blijven voldoende natuurvriendelijke oevers aanwezig.

Conclusie

Het kleinschalige project heeft niet tot nauwelijks invloed op de bestaande waterhuishouding. Het extra verhard oppervlak blijft onder de 500 m², schoon hemelwater wordt afgekoppeld en uitloogbare materialen worden niet gebruikt bij de realisatie van het project. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap.

7.7 Ecologie

Het plangebied maakt geen onderdeel uitmaakt van een Vogelrichtlijngebied (VR), Habitatrichtlijngebied (HR) (samen Natura 2000), Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of ecologische verbindingzone binnen de EHS. Gezien de dempende werking van het tussengelegen gebied zijn effecten op de dichtstbijzijnde EHS en effecten op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied niet aannemelijk. Indien de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde plant- en diersoorten in het plangebied, dient hiervoor een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Bij het (vermoedelijk) voorkomen van zogenaamde tabel-1-soorten in het plangebied geldt een algehele vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing wanneer de werkzaamheden vallen onder 'bestendig beheer en onderhoud', 'bestendig gebruik' of 'ruimtelijke ontwikkeling'. Indien zwaarder beschermde soorten (de zogenaamde tabel-2- en tabel-3-soorten) binnen het projectgebied voorkomen, is voor het uitvoeren van een ingreep een ontheffing noodzakelijk.

Alle inheemse vogelsoorten zijn daarnaast extra beschermd: voor (mogelijke) verstoring of schade toegebracht aan broedende vogels kan geen ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Werkzaamheden waarbij broedvogels worden verstoord of aangetast, mogen daarom niet worden uitgevoerd. Het ministerie van EZ hanteert geen vaste grensdata voor het vogelbroedseizoen; van belang is of de werkzaamheden een broedgeval verstoren of vernietigen.

Van een aantal vogelsoorten is de nestplek jaarrond beschermd. Het verstoren of vernietigen van het nest en/of de directe omgeving is verboden conform de Flora- en faunawet.

Door Bureau Waardenburg is een 'Quick scan watertorenterrein Zoetermeer' uitgevoerd en gerapporteerd op 8 juli 2014. De conclusie van het onderzoek luidt dat het plangebied geen betekenis heeft voor (strikt) beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AMvB artikel 75. Een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Door bomen en struiken buiten het broedseizoen, globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus, te verwijderen wordt verstoring van nesten van vogels voorkomen. Het rooien van beplanting binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord.

7.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Het projectgebied is conform het vigerende bestemmingsplan getypeerd als 'Waarde-Archeologie-1'. Hiervoor geldt dat een omgevingsvergunning benodigd is voor onder andere: het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm onder peil en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m². In onderhavig geval zal 264 m² worden verhard en grondbewerkingen worden uitgevoerd op meer dan 30 cm. Een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor het uitvoeren van deze werkzaamheden.

7.9 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijke ontwikkelingsproject, zoals ontwikkeling van een parkeergarage, is vermeld in de bijlagen van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Een stedelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat niet wordt voldaan aan die criteria, is geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten;
2. Plaats van de projecten;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Het project bestaat uit een herontwikkeling van een terrein met de bestemming groen naar een bestemming tuin met parkeergelegenheid. De uitbreiding op dit terrein bedraagt ongeveer 227 m².

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie is gelegen in binnen de bebouwde kom van Zoetermeer en is omringd door woningen en wijkcentrumgebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De enige milieuhinder die met deze uitbreiding gemoeid is een kleine toename van geluidhinder en luchtverontreiniging door de verkeersaantrekkende werking die gepaard gaat met de uitbreiding. Tevens zal een gedeelte van het huidige groen plaatsmaken voor parkeren en tuin(kas).

De geringe milieubelasting van dit project maakt het niet zinvol een milieueffectrapportage uit te voeren.

8 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Gelet op het stelsel van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (= Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1b Bro wordt een bouwplan van een of meer andere hoofdgebouwen toegestaan. Een afweging dient te worden gemaakt over het vaststellen van een exploitatieplan. Dit is niet aan de orde als er sprake is van een overeenkomst.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt de grondoverdracht en verhaalsovereenkomst voor planschadevergoeding opgenomen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid afdoende gewaarborgd.

9 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

In voorliggende onderbouwing is de realisatie van de garage en tuinkas van het naastgelegen kantoor 'De Watertoren' zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd. Deze uitbreiding is noodzakelijk om het kantoor van parkeergelegenheid te voorzien, en is een uitdrukkelijke wens van de gebruiker/eigenaar.

Dit initiatief maakt onderdeel uit van het renovatieproject om van de watertoren geschikt te maken als kantoor. Hiermee wordt dit monument veiliggesteld voor de toekomst. Bij de realisatie van het plan wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van waterdoorlatende verharding. Het dak van de parkeergarage zal worden voorzien van zonnepanelen en uitloogbare materialen worden niet gebruikt op plaatsen die in contact kunnen komen met hemelwater. Hiermee voldoet het initiatief aan het overheidsbeleid. Wel dient voor de verhardings- en graafwerkzaamheden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De milieuaspecten voor deze uitbreiding in ogenschouw genomen vormen geen belemmering voor de realisatie van de garage en tuinkas. Enkel bij de verwijdering van de vier bomen en struiken dienen deze op broedgevallen gecontroleerd te worden.

De realisatie van parkeergelegenheid en tuinkas aan de Derde Stationsstraat 369 is in lijn met het overheidsbeleid en is zelfs noodzakelijk om mogelijk parkeeroverlast te voorkomen in nabijgelegen straten. De verschillende milieuaspecten vormen eveneens geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.