

# **Chronologie Leeuwenhof, Zegwaartseweg 96, Zoetermeer**

A.J. van der Burg, 5 oktober 2023

## Toestand 2023



Google Maps 2023

## Huisnummering



BGT Stadsatlas Zoetermeer

94 = Woonhuis met eigen brug, gemeentemonument

94B = Woonhuis met eigen brug fam. Droogh

96 = Leeuwenhof 1 t/m 17 (1-3: gemeentemonument) met betonnen brug (= beeldbepalend object volgens *Visie Zegwaartseweg*)

96A = Woonhuis fam. Van Leeuwen

## Voorgeschiedenis

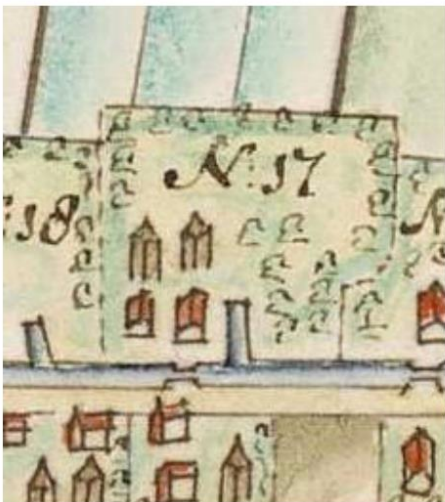
Volgens de kadastrale kaart van 1832 stond er een boerderij aan de ringvaart om Palensteinse Polder. Er is een 3-beukige schuur met voorhuis, hooiberg(en) en een watertje (insteekhaven, spoelplaats).



*Figuur 1 Uitsnede uit de eerste kadastrale kaart (1832) waarop duidelijk de hoofdopzet van de boerderij te zien is. (Bron: Beeldbank RCE)*

## Quickscan

Volgens de kaart uit 1763 ligt op kavel no. 17 een boerderij, gebouwd op een 18<sup>de</sup>-eeuwse voorganger, vermoedelijk voor 1763. No. 17 is nu Zegwaartseweg 96 en 94 (waarschijnlijk samen met kavel no. 18).



*Figuur 4 Fragmenten uit de kaart die in 1763 door Klaas Vis werd vervaardigd. (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland, beeldbank)*

## Quickscan

## 1951

De boerderij is eigendom van J. van Leeuwen.  
Aanleg van een betonnen brug.



*Beeldbank Zoetermeer, coll. HGOS, 1966*

## 1958

Bouw van een wagenschuur achter de bestaande schuur.

Bouw van een schapenstal op het achtererf.

## 1970

Aad Droogh huurt grond van Van Leeuwen en begint met de verkoop van planten en bloemen.

Het voorhuis van de boerderij wordt gesloopt. Hij wordt vervangen door een houten bungalow (Van Leeuwen).



*Beeldbank Zoetermeer, coll. HGOS*



## 1972

Droogh noemt zijn bedrijf 'Forsythia'. Formule: overdekt winkelen. Er komt een kas van 140 m2.



*De Telegraaf, 18 maart 1978*

## 1974

De kas wordt 1.000 m2 groot, later uitgebreid naar 2.500 m2.

## 1977

Sloop van de houten bungalow en bouw van een stenen bungalow op het terrein vóór de schapenstal (Van Leeuwen).



*Beeldbank Zoetermeer, coll. HGOS*

Nieuwbouw woning fam. Droogh, Zegwaartseweg 94B.

## 1980

Oprichting 'Intratuin', een samenwerkingsverband van tuincentra.



*Foto Beeldbank Zoetermeer, coll. HGOS*



*Foto 't Seghen Waert, 2016 no. 3*

### **1983**

Droogh begint een tweede vestiging van Intratuin aan Voorweg 192.

### **1987**

De schuur en de schaapskooi worden *gemeentelijk monument*.

Redengevende beschrijving:

Beschrijving :

Vrijstaande schuur uit ca. 1750, oorspronkelijk deel uitmakend van de boerderij "Leeuwenhoeve". In 1977 werd het voorhuis en een vrijstaande schuur aan de achterzijde afgebroken. Oorspronkelijk stond aan de linkerkant, loodrecht op de weg gesitueerd, een schuur die van voor 1832 dateerde en die in 1881 werd afgebroken. Aan de achterzijde bevindt zich thans nog een houten schuurtje (1881). Op kaarten uit 1763 is reeds bebouwing aangegeven.

De schuur heeft een gepotdekselde voorgevel en is gedekt met een rieten zadeldak met wolfeind, loodrecht op de straat. In de zijgevels bevinden zich toegangsdeuren en kleine boogvormige vensters.

Het houten schuurtje heeft gepotdekselde wanden en is gedekt met een rieten kap.

De schuur is fraai gesitueerd aan de wetering, met ter rechterzijde een insteekhaventje.

In 1957 en in 1977 werden nieuwe woonhuizen op het terrein gebouwd resp. aan de rechter- en aan de linkerkant (?).

Op 9 juni 1987 werd de schuur, met het houten schuurtje, op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst vanwege het architectuurhistorische en cultuurhistorische belang en vanwege de karakteristieke ligging aan de Zegwaartse wetering met insteekhaven.

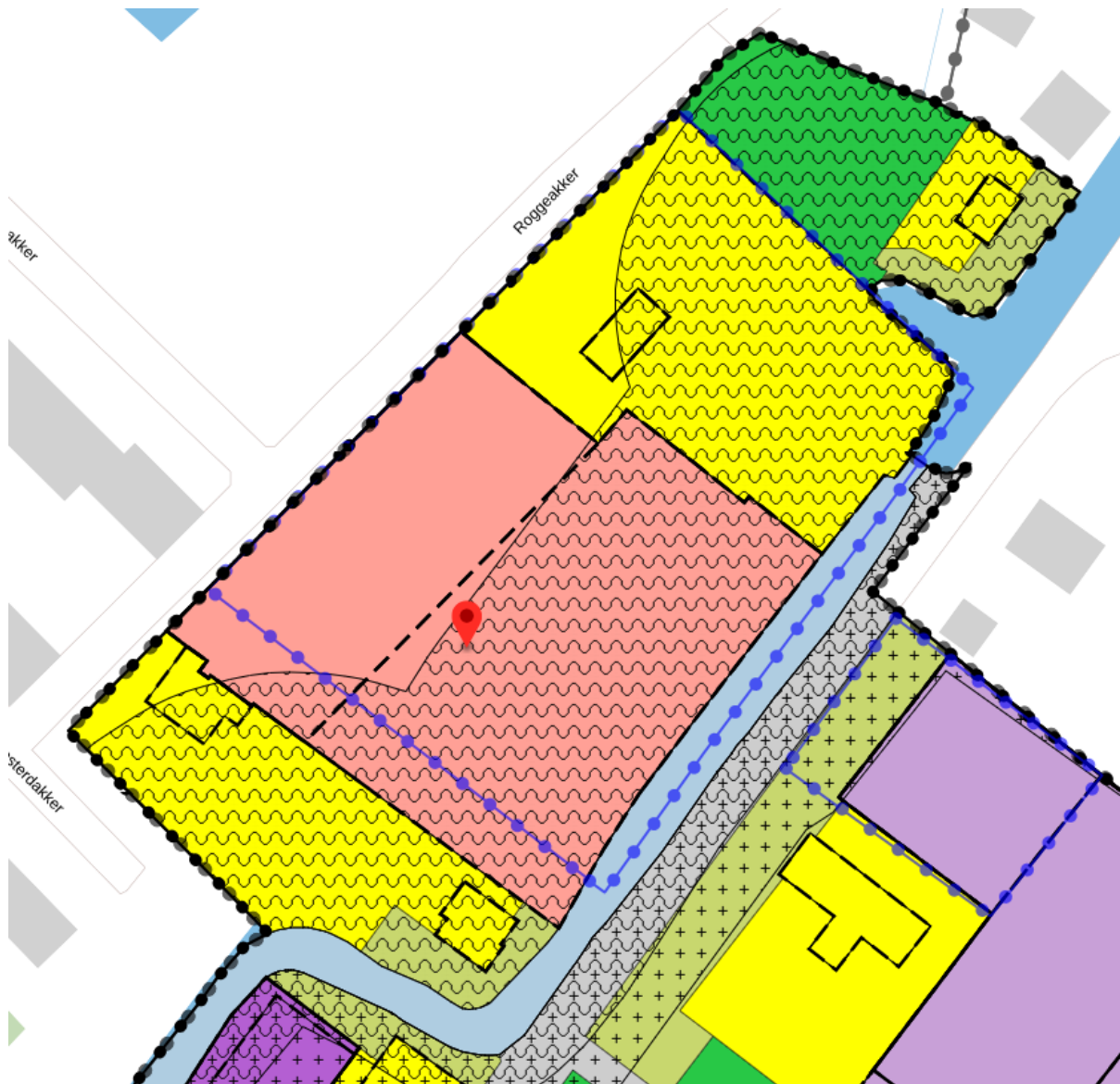
## 1995

Droogh beëindigt Intratuin aan de Zegwaartseweg en begint een nieuwe vestiging in Pijnacker. De kas wordt afgebroken.



**2013**

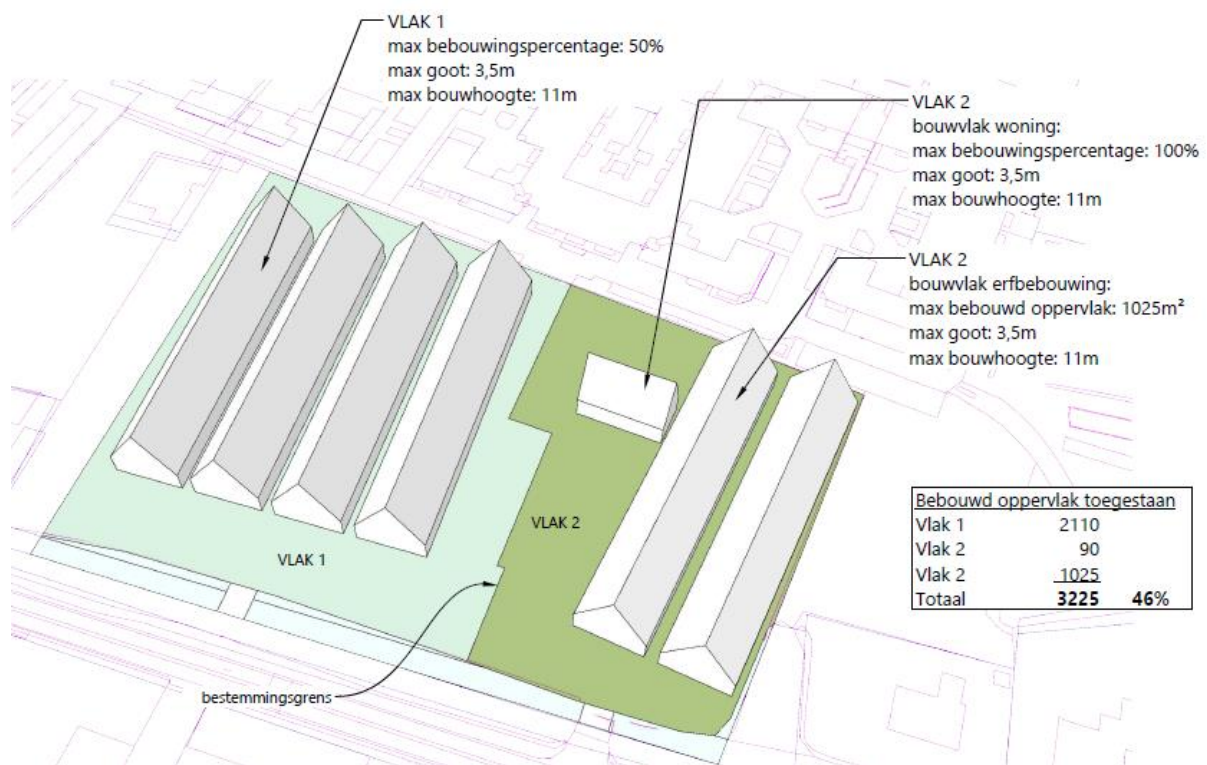
De geldende bestemmingsregeling is het *Bestemmingsplan Noordelijke bedrijventerreinen*, op 20 september 2013 vastgesteld.



*Ruimtelijkeplannen.nl*

Op de locatie (roze vlak, volgens het plan no. 94a, vlak 1 op volgende tekening) is 'ontwikkelruimte': de bestemming 'Tuincentrum' is gewijzigd in 'Detailhandel', maar alleen een tuincentrum is toegestaan; er is ruimte voor één bedrijfswoning. Goothoogte 3,5 m maximaal, bouwhoogte 11 m. Op no. 96 (gele vlak, vlak 2 op volgende tekening) is bestemd voor wonen.

Het gaat om de volgende oppervlakten (schatting arch. Van Vliet):





2016

3 oktober

De gemeenteraad stelt de *Visie Zegwaartseweg* vast. Het zuidelijke deel van het terrein van no. 96 is 'groen' met een pijl voor doorzicht naar het westen (Roggeakker). Bruin-wit schildje: beeldbepalend object, blauw-geel schildje: monument.



Relevant gedeelte van de visiekaart

Tekst van de visie, paragraaf 'Openheid' (blz. 26):

dingszone, en de verbindingen met de omgeving

- Verbeteren van de functie als "bijwoning", door bloemen te zaaien, en te stimuleren dat prive-tuinen bij-vriendelijker gemaakt worden
- Behoud en uitbreiding van de zeeuwse hagen, door deze in zoveel mogelijk particuliere tuinen langs de dijk door te trekken
- Behoud en versterking van de diverse habitats (leefomgevingen), de "parels":
  - De Zegwaartsewetering, de dijken en dijksbermen
  - De Zeeuwse hagen

De "cascade" nabij de Australiëweg

- Het "Van Aalstpark" in Palenstein
- De "Hof van Seghwaert"
- Het doodlopende einde van de Zegwaartsewetering, met de vele "vervenende" waterplanten
- Het bosperceeltje nabij de Hofwegenstraat,
- Het waterparkje ten zuiden van de Ruimtebaan

### 3.2.4 Openheid

Bestaande openheid als kwaliteit wordt behouden en/of versterkt.

Aanbevelingen hiervoor:

- bestaande open ruimte en doorzichten naar het achterland blijven onbebouwd
- sloop niet passende (te grootschalige of verkeerd gesitueerde) bebouwing
- realiseer nieuwe doorzichten (over het erf en door het uitdunnen van onderbegroeiing)

- zorg dat vervangende bouw niet groter is dan de bestaande bouw
- hou bij het situeren van nieuwe bebouwing rekening met het zicht vanaf de Zegwaartseweg (bouw achter in plaats van naast het hoofgebouw)
- situeer nieuwbouw in de oorspronkelijke rooilijn langs de Zegwaartseweg (het oude bebouwing-slint). Daarachter kan ook nieuwbouw plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk aansluiting zou moeten zoeken bij het oorspronkelijk agrarische karakter van de Zegwaartseweg en de vormtaal en karaktereigenschappen van de oude boerderijen.
- het dijkprofiel blijft zichtbaar door bij herbouw / nieuwbouw aan de dijk het gebouw verder achterop het terrein te plaatsen (de begane grondvloer onder de waterlijn te situeren)
- zorg voor voldoende open ruimte tussen nieuwe bebouwing
- de opzet van het "boerenerf" dient als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen
- hanteer een zo laag mogelijke bebouwingsdichtheid

### 3.2.5 Rust

Bestaande rustige kwaliteit wordt behouden en/of versterkt.

Aanbevelingen hiervoor:

- nieuwe ontwikkelingen zijn niet strijdig met de

Doorzichten moeten onbebouwd worden gelaten. Ook wordt het 'boerenerf' als leidraad genoemd.

**2017**

Van der Kooy Vastgoed koopt het terrein.

Terreinindeling:



*Figuur 8 Links de locatie op Google Maps, rechts de uitsnede van de huidige kadastrale kaart. De rode stip markeert het bedrijfsgebouwe, de groene stip markeert de wagenstalling/schuur, de blauwe stip betreft de schapenstal.*

*Quickscan*

Een brug naar no 94B (zie foto) wordt door Droogh aangelegd omdat de doorrit via no. 96 niet meer mogelijk is wegens verkoop van het terrein (vergunning d.d. 24 juni 2017). Hierdoor liggen er twee bruggen pal naast elkaar, een voor no. 94 en een voor no. 94B.

De *Visie Zegwaartseweg* vraagt om niet te veel bruggen:

Paragraaf 3.2.1 'Landelijk':

'versterken lineaire en groene karakter van de wetering, dijk en weg door natuurvriendelijke oevers, beperkt aantal bruggen en zicht op het water'.



*Brug naar no. 94B*



Februari

*Bouwhistorische quickscan bouwhistorie met waardestelling, IDDS Archeologie Noordwijk in opdracht van Van der Kooy. (Zie Bijlage 1.)*



*Foto Beeldbank Zoetermeer, coll. Fam. Moers*

Versie 3.0 (definitief rapport)

#### **5.4. Waardenstelling**

##### *5.4.1. Bedrijfsgebouwen*

In de inleiding bij hoofdstuk 5 wordt gesteld dat de bouwtechnische staat geen invloed heeft op de monumentale waarden. In het specifieke geval van Zegwaartseweg 96 moet hier een nuance worden aangebracht omdat door het instorten van het dak (waarbij tegelijk de draagconstructies en gevels zijn ingestort) de gaafheid en de authenticiteit van het bouwwerk ernstig zijn aangetast. Dit zijn de belangrijkste criteria waaraan de monumentale waarden worden getoetst.

Helaas kan niet anders geconcludeerd worden dan dat er zoveel monumentale en cultuurhistorische waarden verloren zijn gegaan dat aan het geheel slechts een indifferente waarde kan worden toegekend.

##### *5.4.2. Bijgebouwen*

Er zijn binnen de bijgebouwen geen elementen aan te wijzen die een hoge of positieve monumentale waarde vertegenwoordigen. De bijgebouwen dateren uit de tweede helft van de twintigste eeuw waarbij voor de constructies bouwmaterialen werden hergebruikt, hetgeen vanuit bouwhistorisch oogpunt een interessant gegeven is. Het materiaal van de gevels, deuren en ramen kent een geringe mate van authenticiteit.

'Het hardstenen paaltje met nummer 15 is een relict uit de tijd dat de percelen werden uitgegeven. Vanuit algemeen, lokaal historisch oogpunt verdient het aanbeveling dit paaltje te bewaren.'

21 april

Brief van Van der Kooy aan omwonenden: de gemeente is positief over een plan voor ca. 15 nieuwe woningen. Op 23 mei is er een informatieavond. Erris Oskam is aanwezig voor het Historisch Genootschap Oud Soetermeer (HGOS).

Onbekend is wat de gemeente als bouw mogelijkheden heeft aangegeven. Mogelijk is het toegestane oppervlak volgens het bestemmingsplan uitgangspunt geweest, nu niet voor detailhandel maar voor wonen.

11 mei

Vergadering Stadsbouwmeester (SBM):

Getoond wordt een plan voor 18 woningen (waarvan 1 in de voormalige schuur), verdeeld over twee erven met twee bruggen. Architect is VDK/Schippers. De SBM is vrij positief.



**Afbeelding: Situatie d.d. 11 november 2017  
VO Zegwaartseweg 96 e.o.  
(Bron VDK/Schippers Architecten)**

*Versie 11 november*

9 september

Open Monumentendag in de Dorpsstraat: HGOS legt bezoekers vragen voor over het begrip 'boerenerf' en maakt er een publicatie over (*ErfStraatHofje*). (Zie Bijlage 2.)

### Achtergrond

In de visies voor de historische linten van Zoetermeer – Voorweg en Zegwaartseweg - wordt een voorkeur uitgesproken voor het 'boerenerf' als referentie voor de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing. Historisch gezien zijn de linten een afwisseling van open ruimtes, boerenerven (waarvan er nog een aantal bestaan) en enkele (rijtjes) huizen, georiënteerd naar de weg/wetering zonder significante bebouwing er achter.

Het CHE (Commissie Historisch Erfgoed) van het HGOS (Historisch Genootschap Oud Soetermeer) wilde graag weten wat bewoners van Zoetermeer als belangrijk ervaren zodat daarmee rekening gehouden kan worden bij overleg met gemeente (inclusief Stadsbouwmeester), ontwikkelaars en andere betrokkenen bij ontwikkelingen bij de historische linten

### Opzet van het onderzoek

Aan de hand van 6 foto's werden er gesprekken gevoerd om er achter te komen wat mensen als kenmerken van een 'boerenerf' ervaren. Geen van de foto's (zie paragraaf 'De gebruikte foto's') is van een boerenerf en alle foto's hebben een zekere ambiguïteit. De deelnemers werden verzocht om steeds een keuze te maken of de foto een 'Straat', een 'Erf' of een 'Hofje' voorstelde. Er waren 'omschrijvingen' gegeven van de drie begrippen, maar het was de deelnemers vrij om daar wel of niet aan te houden. Sommige deelnemers hebben getracht de gegeven omschrijving te volgen, andere gingen volledig op hun eigen interpretatie af.

De reden om de keuzes tot deze drie te beperken is als volgt:

Straat:



'Conclusies:

- Zodra er een (deel van een) auto's op een foto staan vinden veel mensen het al een straat.
- De kenmerken geven een duidelijk onderscheid tussen straat enerzijds en erf/hofje anderzijds, maar ook een subtieler verschil tussen erf en hofje.
- Het verschil tussen een erf en een hofje zit vooral in de afwisseling van gebouwen en het groen er om heen. Een hofje heeft meer eenheid in de bebouwing en heeft het groen in de bebouwde omgeving, is wat kleiner en daardoor meer intiem. Een erf heeft het groen vooral er om heen (buiten de bebouwing) en heeft meer afwisseling van bebouwing. Een erf kan ook best open naar de achterkant of tussen de gebouwen naar de zijkant zijn. Het geheel van een erf hoort wat losjes over te komen.
- Zowel erf als hofje kenmerken zich doordat er geen tuinen op aansluiten. Het gebied tussen de bebouwing is overduidelijk 'gemeenschappelijk' en niet individueel.'



14 september

Een sloopvergunning voor het monument wordt aangevraagd door Van der Kooy.

Vergadering SBM:

De architect (Schipper) laat een aangepast plan voor de schuur zien: geen reconstructie maar een 'suggestie van wat geweest is'. Met twee woningen. Volgens de architect is de status van monument een 'gepasseerd station'.

5 oktober

Gesprek Van der Kooy-HGOS (Karen Kanen, Johan Hoogenboom): HGOS neemt kennis van het plan. Opmerking HGOS: Leeuwenhoeve maakt de indruk van 'nieuwbouw met wat hergebruik van bakstenen'.

12 oktober

Vergadering SBM:

Kritisch over het plan.

26 oktober

Vooroverleg SBM, HGOS aanwezig (Van der Burg):

Volgens SBM is onvoldoende ingespeeld op de karakteristiek van de Zegwaartseweg.

Rijnland wil de dijk ophogen, de gemeente niet (conform *Visie Zegwaartseweg*). (Zie Bijlage 3.)

29 augustus

Ontwerp Schippers voor nieuwe schuur (Voorlopig ontwerp).



*VDK/Schippers, 29 augustus 2017, ontwerp voor de schuur*

6 november

HGOS uit in een memo aan wethouder Rosier zijn zorgen over de vele plannen die afwijken van de geldende bestemmingsplannen en waarvoor de gemeente geen duidelijke kaders aan de initiatiefnemers heeft meegegeven. Het 'boerenerf' en de woningdichtheid zijn de kernpunten. Deze zijn niet goed gedefinieerd. In de praktijk komen er te hoge dichtheden en geen goede boerenerven. Gewezen wordt ook op recente goede voorbeelden, zoals de Ottelinenburg aan de Voorweg 163. (Zie Bijlage 4.)

13 november

In de Raadscommissie Stad wordt het plan voor de Zilverster behandeld. Het is een emotionele vergadering omdat er al woningen zijn verkocht zonder dat er een goedgekeurd bouwplan ligt. De commissie vraagt een betere definitie van het boerenerf en een beeldkwaliteitsplan voor de historische linten. Op 22 december zet het College van B&W een groot aantal bouwplannen aan Voorweg en Zegwaartseweg, waaronder Zegwaartseweg 96, in de wacht. (Zie verderop.)

30 november

Opmerkingen van HGOS in een email aan de gemeente over het plan met twee erven: de woningdichtheid is te hoog en bebouwen van het zuidelijke plandeel (=groene deel van de *Visie Zegwaartseweg*) past niet. Wat betreft de woningdichtheid wordt een vergelijking gemaakt met het in procedure zijnde plan Zilverster aan de Voorweg.



Programma: 18 woningen + 2 in vm schuur

Terrein: 7.700 m<sup>2</sup> (onze schatting)

Dichtheid: 26 wo/ha

Ter vergelijking het plan Voorweg 115a (Zilverster), waar wij al geruime tijd bezwaar tegen maken:



Programma: 18 woningen, 42 parkeerplaatsen  
Terrein: 7064 m<sup>2</sup>  
Dichtheid: 25 wo/ha

22 december

Het College van B&W geeft de gemeenteraad een overzicht van plannen aan de Voorweg en de Zegwaartseweg die allemaal afwijken van de geldende bestemmingsplannen, zoals de Zilverster waarvoor een apart bestemmingsplan wordt gemaakt en waartegen veel bezwaren zijn ingebracht. Wil de gemeente aan alle initiatieven meewerken? Aan de Voorweg worden de initiatieven in de wacht gezet totdat het (nog te maken) *Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg* en het *Bestemmingsplan Voorweg 2017* zijn vastgesteld. Voor de Zegwaartseweg geldt dat plannen waarvoor nog geen formele aanvraag tot wijziging of afwijking van het bestemmingsplan zijn ingediend moeten wachten op het genoemde beeldkwaliteitsplan (voor de Zegwaartseweg wordt geen nieuw bestemmingsplan gemaakt).

27 december

Mail Van der Kooy aan Karen Kranen: hij gaat speciale stenen kopen voor reconstructie van de schuur.



## 2018

11 januari

Vergadering SBM:

Er is instortingsgevaar van de schuur; deze bevat asbest. Wat valt te behouden? Architect Van Vliet is nu ingeschakeld. De insteekhaven wordt gehandhaafd en opgeknapt. Wens SBM is om de schapenstal te behouden. Kan het voorhuis terugkomen? Twee erven vindt de SBM 'ontspannen'. Aan het lint kan één laag met kap komen.



*Foto Beeldbank Zoetermeer, Aat Hoogland, 2016*

18 januari

Vergadering SBM:

Van der Kooy wil van de monumentstatus af. De gemeente is daar tegen.

23 februari

Vergadering Stadsbouwmeester. HGOS aanwezig (vdBurg):

Voorstel: sloopvergunning met reconstructieplicht. Eén laag met kap wordt aanvaard. De woningen worden gedraaid.

Opmerking HGOS: eerste erf (noordelijk) is akkoord, want dat komt in de buurt van de oorspronkelijke toestand, het tweede erf niet: een tweede boerenerf vlak bij het eerste is niet zinvol. Gemeente: Dit is beter dan een tuincentrum want het neemt een kleiner oppervlak in.

5 maart

Vaststelling door de gemeenteraad *Bestemmingsplan Zilverster*. Er was een zienswijze van HGOS. In het plan zit een definitie van het 'boerenerf'. Deze definitie geldt uitsluitend voor de Zilverster.

8 maart

HGOS biedt aan Van der Kooy en de gemeente een 'tussenstand' aan met een oordeel over de plannen tot dan toe en dringt aan op vergelijkbaarheid met de behandeling van andere plannen. (Zie Bijlage 5.)

13 april

Nieuwe schets met twee erven.

19 april

Van der Kooy dient een plan in bij gemeente.

1 mei

Gesprek Van der Kooy-Hoogenboom HGOS:

Er is een nieuw plan. De gemeente heeft er naar gekeken. De gemeente heeft geadviseerd te wachten met indiening van het plan tot het *Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg* (BKP) is vastgesteld. De gemeente adviseert Van der Kooy verder tot overleg met HGOS.

De kernvraag is: hoeveel kost herbouw/reconstructie van de schuur extra? HGOS vindt dat deze kosten gebruikt mogen worden als rechtvaardiging voor meer woningen dan de norm van 15 won/ha uit het ontwerp-BKP. In dat plan wordt een zgn. 'maatwerk' procedure geïntroduceerd om meer mogelijk te maken dan de normen aangeven.

HGOS wordt gevraagd om een reactie op het plan.

25 mei

Schriftelijke reactie HGOS op het plan.



28 mei

Mail HGOS aan Bakker (gemeente):

'Eén laag met kap' is niet eenduidig want een kap kan heel hoog zijn.

Woningen van "één laag met kap": niet eenduidig, veel variatie

Vindplaats Zegwaartseweg, Zoetermeer, 14 mei 2018



Traditionele boerderij



Jaren 1970-1980 woonhuis binnen contouren boerderij, met flinke dakkapel



Na 2000, sobere dakverdieping



Na 2000, erg veel dak en dakkapel

Woningaantal: te hoog. Terreinindeling: groenaanduiding volgens *Visie Zegwaartseweg* moet worden aangehouden.

12 september

Behandeling van het ontwerp-*Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg* in de gemeenteraad. HGOS heeft meegewerkt aan dit plan. Het BKP bevat een nieuwe definitie van 'boerenerf'.

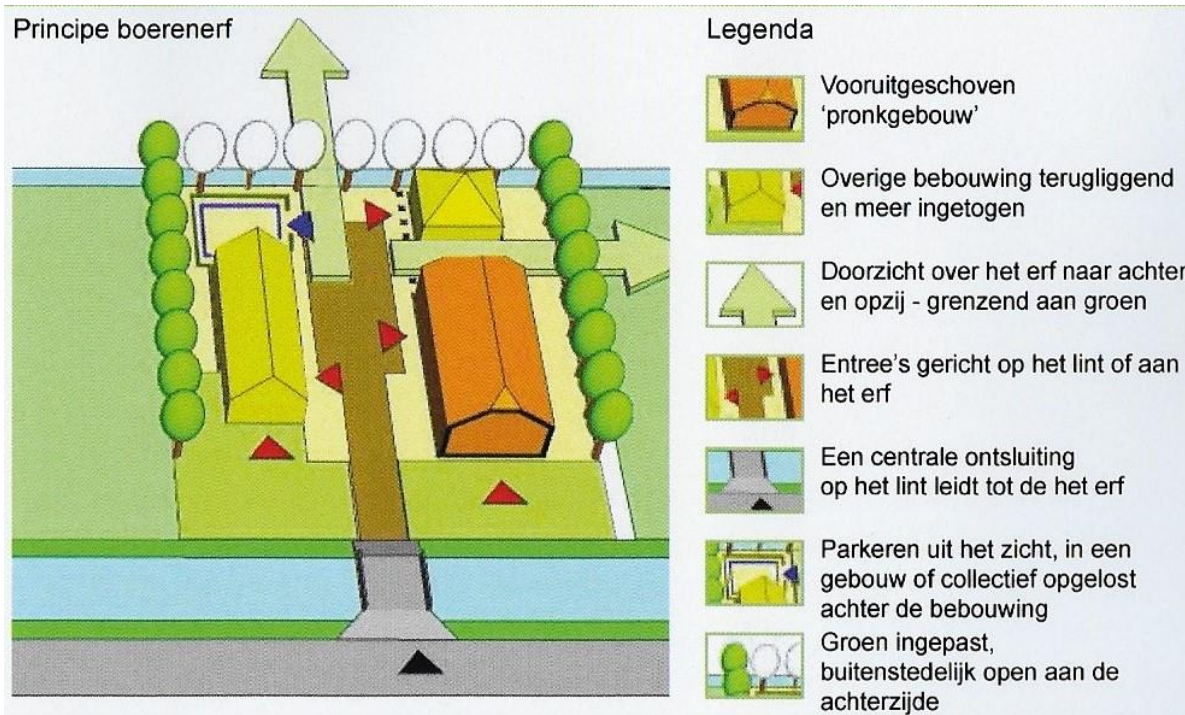
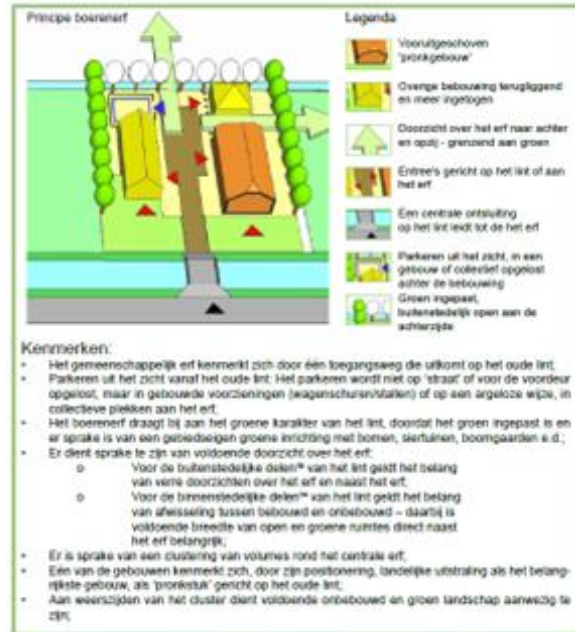
#### 4.2 Boeren erf

Van oudsher was de naar de weg gekeerde zijde, de zijde waarmee men ging pronken met bezit. Aan de voorzijde van de boerderij won de sier het van het nut. De buitenwereld moest aan het woonhuis en de voortuin de rijkdom van de familie kunnen aflezen. Moestuinten verdwenen bijvoorbeeld naar de zijkanen van het erf om plaats te maken voor grote siertuinen. De pronkzijde komt ook terug in de positionering van het hoofdvolume, dicht op het oude lint en ook in de rijkere detaillering van de voorgevel.

Dit agrarisch landelijk karakter is nog steeds zichtbaar langs de oude linten Voorweg en Zegwaartseweg. Het boeren erf kan dan ook een passend principe voor toekomstige ontwikkelingen zijn, maar niet alleen en uitsluitend. Just de diversiteit en afwisseling tussen verschillende bebouwingstypologieën, zoals arbeiderswoningen, tuinderswoningen, vrijstaande villa's, boerderijen en (agrarische) bedrijfsgebouwen is kenmerkend.

##### Definitie 'boeren erf':

- Een boeren erf kenmerkt zich door een min of meer natuurlijke clustering van diverse, van elkaar verschillende bouwvolumes gericht rondom een grote verharde centrale ruimte (het erf), dat vrij is van parkeren en open is van karakter. Van de verschillende bouwvolumes kenmerkt zich één van de gebouwen, door zijn positionering, landelijke uitstraling als het belangrijkste gebouw, als 'pronkstuk' gericht op het oude lint.
- Een boeren erf kenmerkt zich naast de ordening van gebouwen rondom een centraal gemeenschappelijk erf, juist ook door voldoende groene ruimte rondom het cluster en met voldoende afstand (fysieke ruimte) tussen de verschillende erven onderling;
- Beeldbepalende en monumentale bebouwing, dat nog aanwezig is op een perceel, dient zorgvuldig ingepast te worden in de nieuwe context, waarbij gestreefd wordt naar (zo veel als mogelijk) herstel van de oorspronkelijke opzet;



Het plan bevat verder gedifferentieerde dichtheidsnormen; voor dit deel van de Zegwaartseweg ('Binnen') is de norm maximaal 15 woningen per hectare.



**2019**

18 februari

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Kranen, vd Burg HGOS aanwezig:

Er is een nieuw plan: de twee erven zijn losgelaten. Er komen nog wel twee bruggen. Het 'idee van collectieve ruimte' is volgens de SBM gewenst. De dijkwoningen graag prominent op de dijk zetten.

6 maart

Vergadering SBM:

Nieuwe studie met alternatieven. Extra: Landschapsplan van Bureau Beuk.

'Verandawoningen' parallel aan de weg, met parkeren onder de veranda.

Voorkeur Van der Kooy: één brug, één boerenerf, parkeren achter het terrein.



*Abbeelding 4.1.: overzichtstekening van het toekomstig scenario*

2 april

Gesprek HGOS-Van der Kooy.

HGOS vindt het nieuwe plan grosso modo goed. Van der Kooy erkent dat de BKP-norm 15 won/ha 12 woningen zou opleveren. Maar 12 woningen is volgens Van der Kooy financieel onhaalbaar.

9 april

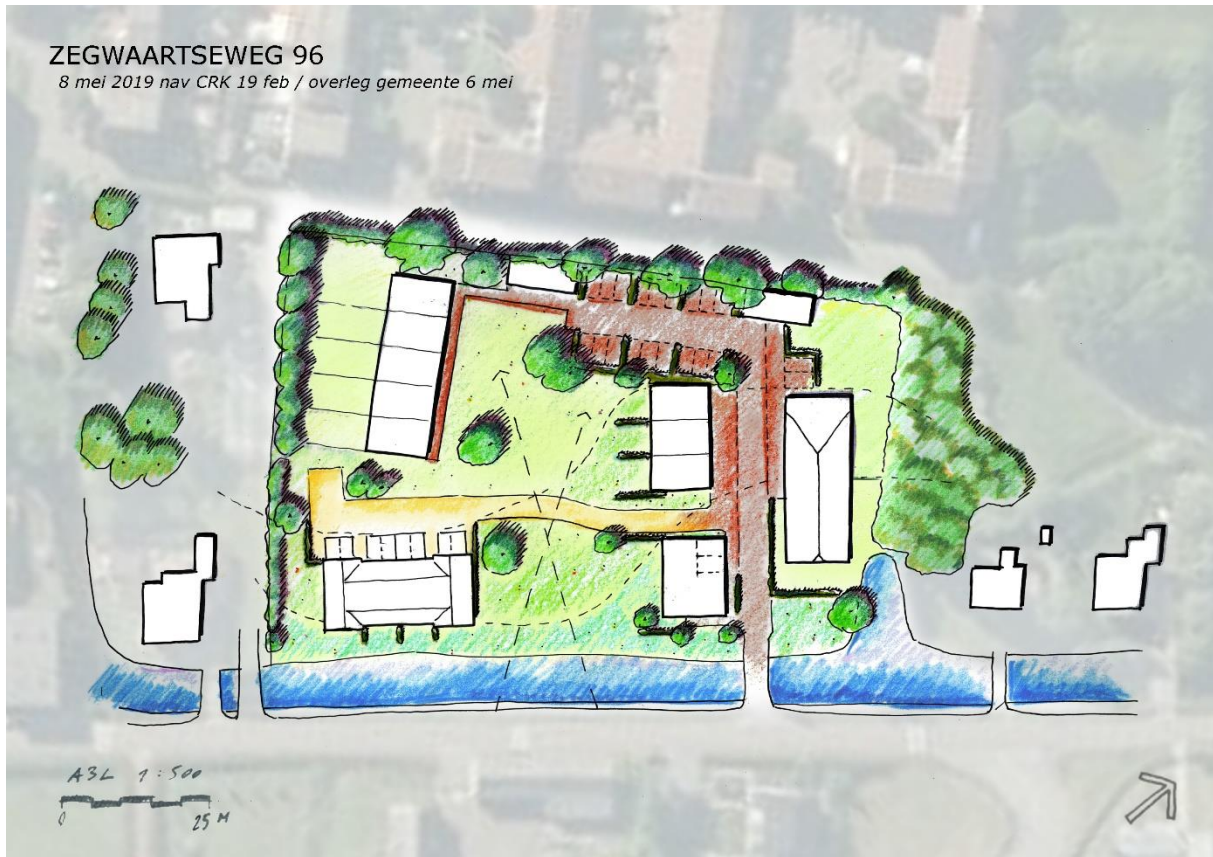
Vergadering Stadsbouwmeester:

SBM akkoord met het plan. Ook de monumentendeskundigen zijn akkoord.

De stadsbouwmeester adviseert het beheer van de collectieve open ruimte goed te regelen met de toekomstige eigenaren en een en ander bijvoorbeeld privaatrechtelijk vast te leggen.

9 mei

Mail Van der Kooy aan HGOS: nieuwe schets n.a.v. overleg met gemeente.



18 juni

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:  
Wat wordt het tussengebied? De Commissie gaat akkoord met het plan.

Juni

De gemeenteraad stelt het *Beeldkwaliteitsplan Historische Linten* vast.

11 september

Commissie Rijkelijke Kwaliteit:  
Akkoord met plan incl. inrichtingsschets.

# INRICHTINGSSCHETS ZEGWAARTSEWEG

Buro Beuk 28 augustus 2019 1:500/A3

i.o.v. Van der Kooy Vastgoed



26 september

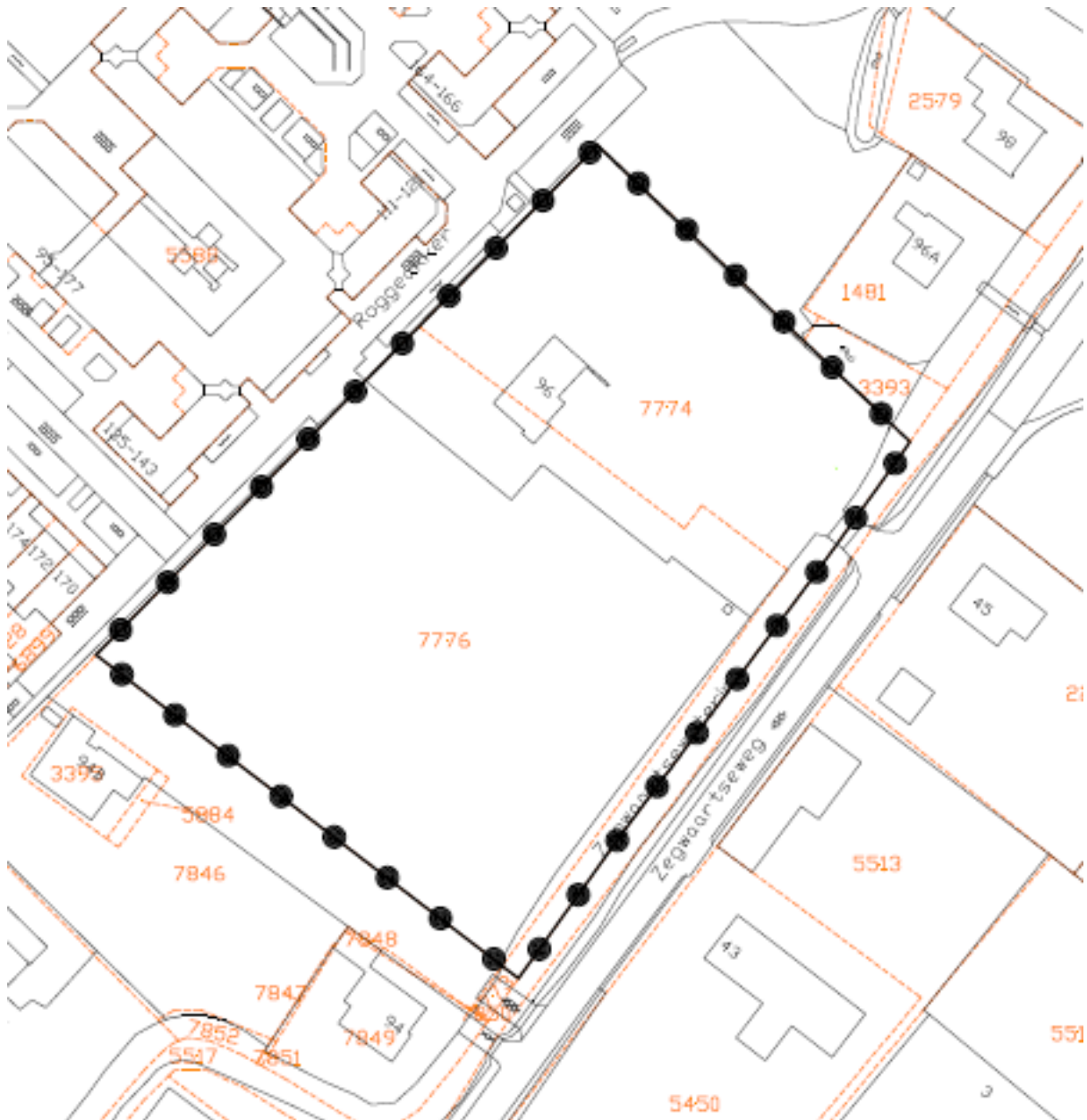
SBM is akkoord met de nieuwe Leeuwenhoeve.



**2020**

24 februari

Aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend (exclusief insteekhaven): 17 woningen, waarvan 3 in de hoeve (4 dijkwoningen, 5 boomgaardwoningen, 3 erfwooningen, 2 twee-onder-een-kap), 33 parkeerplekken (24,4 geëist).



*Ruimtelijke Onderbouwing* door Kuiper Compagnons BV d.d. 31 januari (zie Bijlage 6.) :

Toepassing 'maatwerk': de kavel meet 7.300 m<sup>2</sup>, de norm is 15 won/ha, dat betekent 11 woningen. 'De Leeuwenhoeve heeft een gemeentelijke monumentenstatus en vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde. Door deze ontwikkeling wordt de - inmiddels gesloopte - monumentale boerderij

in oude luister herbouwd. Door de extra kosten voor de herbouw van een monumentaal pand, wordt een beroep gedaan op maatwerk.'

9 april

SBM akkoord.

The advertisement features a large central image of a traditional Dutch-style house with a thatched roof and brick walls. To the right, there are four smaller inset images showing different views and architectural details of the property. The text is arranged as follows:

- Top left: A crest with the letters 'LH' and the text 'LEEUWEN HOEVE' below it.
- Top right: The headline 'Stijlvol wonen aan de Zegwaartseweg in Zoetermeer'.
- Bottom left: 'Start verkoop juni 2020'.
- Bottom center: 'Een ontwikkeling van: van der Kooy' with a logo.
- Bottom right: 'de makelaars' logo and contact information: 'Informatie en verkoop: 079 - 323 88 38 www.demakelaars.nu'.
- Bottom left: 'Interesse? Meld je aan voor de nieuwsbrief op vdk.nl'.

*Streekblad 2020*

9 oktober

Ontwerpvergunning ligt ter inzage. De zgn. Uitgebreide Voorbereidingsprocedure volgens de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) wordt gevolgd. In deze procedure is alleen het College aan bod omdat het plan minder dan 25 woningen bevat; als het een groter plan zou zijn zou de gemeenteraad er 'bedenkingen' over hebben kunnen uiten.

Opmerkingen in de vergunning:

Naar aanleiding van het welstand advies m.b.t. het bouwen merken De landschapsarchitect van de CRK en de Stadsbouwmeester het volgende op:

1. Het onderscheid tussen private en collectieve ruimten is cruciaal voor dit plan: deze zijn nog niet optimaal uitgewerkt. Er is extra aandacht gevraagd voor de overgangen tussen openbaar en privé.
2. De groene erfafscheiding van blok 1 is een aandachtspunt. Deze dient in het verlengde van de gevel te liggen, genoeg privacy te bieden en aan te sluiten op het open middengebied. Een oplossing zou een hekwerk met groene haag hier te plaatsen.
3. Bergingen en bergkasten en de poortjes in de hagen dienen te worden meegenomen in het ontwerp.
4. Graag doorsnedes aanleveren vanaf de weg naar blok 1 en blok 5 om de hoogteverschillen goed inzichtelijk te maken.

5. Voor blok 4 dient een stoep in plaats van een haag te worden aangelegd. Het pad kan worden doorgetrokken, zodat hier een semiopenbaar gebied ontstaat.
6. De leilindes die voor blok 2 zijn gepland, conflicteren met de bestaande treurwilg. Hier dient naar een andere oplossing te worden gezocht.
7. Het struweel van de parkeercoffers dient nog nader te worden ingevuld.

Verder wordt geadviseerd:

- De stadsbouwmeester adviseert het beheer van de collectieve open ruimte goed te regelen met de toekomstige eigenaren en een en ander bijvoorbeeld privaatrechtelijke vast te leggen.
- Mede in het belang van de aanvrager is aanbevolen bij blok 2 de plattegrond op de eerste verdieping dusdanig aan te passen dat de ruimte achter de hooizolder of bij de slaapkamer of bij de overloop wordt getrokken en de technische ruimte wordt verplaatst. De bijzondere positie van het hooiluk kan hierdoor beter worden benut.
- Naar aanleiding van het welstand advies m.b.t. het inrichtingsplan merken De landschapsarchitect van de CRK en de Stadsbouwmeester het volgende op:

1) Blok 1: Alleen aan de oostzijde komt in verband met de privacy vanaf de Zegwaartseweg een 1,80 meter hoge haag. Er wordt geadviseerd een paal of vaste constructie in de haag op te nemen zodat de haag op de juiste hoogte kan worden gehouden bij het onderhoud.

De grasstenen voor de twee parkeerplekken worden niet gezien als een goede keuze. De toepassing van kinderkoppen zoals is toegepast voor alle parkeervakken lijkt meer voor de hand liggend. Aanbevolen wordt reststukken groen te voorkomen en de overgang aan het eind van de haag als uitgangspunt aan te houden.

2) Blok 3: Geadviseerd wordt na te denken over de privacy behoefte van de toekomstige bewoners. Een 1,2 meter hoge haag direct aan de achtergevel biedt onvoldoende beschutting. Aanbevolen wordt de haag aan de zijde van de gevel (voor de eerste 2 á 3 meter) hoger op te trekken tot circa 1,8 á 2 meter of te kiezen voor bij een schuur passende privacyschermen (zoals schuurdeuren of zwarte houten delen).

3) Blok 4: Aan de waterzijde zijn nu lage haagbeuken als erfafscheidingen gepland. Geadviseerd wordt hier geen haag te planten, maar eventueel een kleine gemetselde erfafscheiding. Belangrijk is dat het hoogteverschil met de dijk te zien is en het dijkprofiel afleesbaar blijft. Het Hoogheemraadschap Rijnland gaat hier de dijk ophogen, waardoor de situatie hier gewijzigd gaat worden. Pas dan zal er een adequate oplossing voor deze plek kunnen worden bepaald.

Verder wordt geadviseerd:

- Het beplantingsvak in de zuidoosthoek van het plangebied zodanig terug te leggen dat de dijk en de dijkwoningen van blok 4 duidelijk in het zicht blijven vanaf de Zegwaartseweg.
- Goed na te denken over de samenstelling van de heesterpartijen en te kiezen voor een gebiedseigen invulling die aansluit bij het concept van een boerenerf en een boomgaard.
- Voor de fruitbomen in het middegebied echte fruitbomen te gebruiken. Voor de andere te planten bomen in het plangebied dient een gebiedseigen soort te worden gezocht die verschillend is van een fruitboom. Bijvoorbeeld kan er gedacht worden aan een meidoorn of een linde.

4 december

Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerpvergunning. De vergunning ligt ter inzage. Er komen ook geen bezwaren in beroep bij de rechtbank.

Op 18 januari 2021 is de omgevingsvergunning definitief. Deze bevat 54 bijlagen.



*Aanzichten voormalige schuur volgens vergunning*



**2022**

Het ten westen van de Leeuwenhof liggende complex Roggeakker van architect Verhoeven is gesloopt. Met de sloop is in het plan voor de Leeuwenhof geen rekening gehouden.



*Beeldbank Zoetermeer, coll. HGOS, 2009*

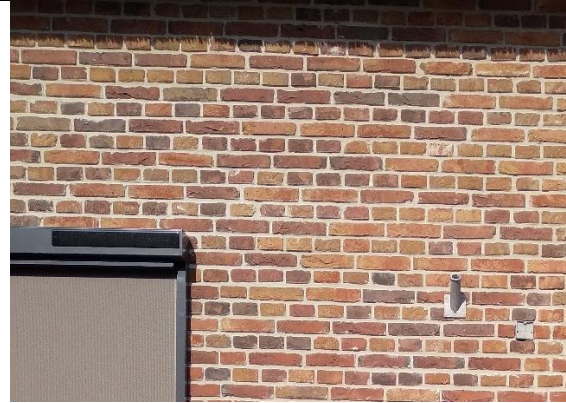


**2023**

Actuele toestand (september)



Westzijde schuur



Speciale stenen



Oostzijde met insteekhaven



Erf



Dijkwoningen



Boomgaard in wording





Tweekappers en boomgaardwoningen



Zij-erf naar boomgaardwoningen



Tweekappers en erfwooningen



Parkeren achter dijkwoningen



Pad langs wetering



Insteekhaven





Foto's: Tenzij anders vermeld: A.J. van der Burg

Met dank aan Jeanette de Schipper-Van Leeuwen, Carolien Droogh, Johan Hoogenboom, Karen Kranen

## Bijlagen

1. Quick scan, IDDS Archeologie, februari 2017
2. ErfStraatHofje, verslag HGOS over enquête naar het boerenerf op Open Monumentendag 2017, september 2017
3. Verslag vooroverleg Stadsbouwmeester, 26 oktober 2017
4. Memo aan wethouder Rosier over verschillende bouwplannen aan de Voorweg en de Zegwaartseweg, inclusief de Zilverster, HGOS, 6 november 2017
5. Tussenstand, HGOS, 8 maart 2018
6. Ruimtelijke Onderbouwing Leeuwenhof, Kuiper Compagnons, 24 februari 2020 (selectie)



Bouwhistorische quickscan met  
waardenstelling

**Zegwaartseweg 96,  
Gemeente Zoetermeer**

## Colofon

Projectnummer  
In opdracht van  
Auteur  
Redactie  
Versie  
Status

50310117  
Van der Kooy Vastgoed  
M.C. van Dam  
S. Moerman  
3.0  
Definitief

© IDDS Archeologie  
Noordwijk, februari 2017

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

### NOORDWIJK (hoofdkantoor)

's-Gravendijckseweg 37  
Postbus 126  
2200 AC Noordwijk

T 071 - 402 85 86  
info@idds.nl  
www.idds.nl

### VEENENDAAL

T 0318 - 69 00 22

### BREDA

T 076 - 548 66 20

### HOOGVEEEN

T 0528 - 72 22 29

### SEVENUM

T 077 - 467 05 86

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

## **INHOUDSOPGAVE:**

<b>1. VOORWOORD.....</b>	<b>3</b>
<b>2. BEKNOPTE HISTORISCHE INLEIDING EN TYPOLOGIE .....</b>	<b>4</b>
2.1. Historische inleiding.....	4
2.2. Typologie .....	4
<b>3. BOUWFASERING .....</b>	<b>6</b>
3.1. Fase 0: < Achttiende eeuw .....	6
3.2. Fase 1: 1763.....	6
3.3. Fase 2: 1818.....	8
3.4. Fase 3: Twintigste eeuw .....	9
<b>4. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>10</b>
4.1. Algemeen.....	10
4.2. Het exterieur .....	10
4.3. Het interieur .....	13
4.4. De constructies.....	15
4.5. Het erf .....	17
4.6. Bijgebouwen .....	17
<b>5. WAARDERING EN WAARDENSTELLING .....</b>	<b>20</b>
5.1. Inleiding .....	20
5.2. Methodiek .....	20
5.3. Waardering .....	21
5.4. Waardenstelling .....	23
<b>6. AANBEVELINGEN.....</b>	<b>24</b>
<b>BRONNEN EN HERKOMST AFBEELDINGEN .....</b>	<b>25</b>



## 1. Voorwoord

In opdracht van Van der Kooy Vastgoed heeft IDDS archeologie op 2 februari 2017 een bouwhistorische quickscan verricht naar Zegwaartseweg 96 te Zoetermeer, kadastraal bekend onder nummer B7774, gemeente Zegwaart. Het betreft een bedrijfsgedeelte van een boerderij en heeft de status van gemeentelijk monument. Aanleiding voor het onderzoek zijn de ontwikkelingsplannen voor het gebied waarbinnen het object staat. Er werd gevraagd de bouwgeschiedenis te onderzoeken en de monumentale waarden te bepalen. Het onderzoek behelsde enig archiefonderzoek in toegankelijke bronnen en veldwerk. Informatie over het bedrijfsgedeelte werd geleverd door oud-bewoonster mevrouw Louwers, waarvoor dank. Door de gemeente werd informatie aangaande de aanwezige bouwdoSSIers aangeleverd. Deze bleken van recente datum en waren niet van toepassing op het bedrijfsgedeelte of het in 1970 gesloopte woonhuis. Zij zijn dan ook niet ingezien. Het veldwerk kende een non-destructief karakter en werd beperkt door de aanwezige klimop en vooral de slechte bouwtechnische staat waarin het gebouw thans verkeert. Recentelijk zijn het dak, draagconstructie en langsgevels ingestort. Er werd ter plaatse een risicoanalyse uitgevoerd waarna geconcludeerd werd dat het pand betreden kon worden, met uitzondering van de zolder.

De resultaten van het onderzoek, die verwerkt zijn in het voorliggende rapport, zijn vanwege de bouwtechnische staat noodgedwongen onvolledig en onder voorbehoud.

Noordwijk, februari 2017

M.C. van Dam,  
Bouwhistoricus, Lid Bond van Nederlandse Bouwhistorici

## 2. Beknopte historische inleiding en typologie

### 2.1. Historische inleiding

De Zegwaartse Vaart en Zegwaartseweg ontstonden bij de middeleeuwse veenontginningscampagnes, waarna langs de vaart de eerste ontginningsboerderijen in dit gebied verrezen. Door de verving van de veengrond daalde het grondpeil waardoor ten noorden en ten oosten van de vaart waterplassen ontstonden. De zuidelijke plas werd uiteindelijk in 1701 ingepolderd, het drooggemalen gebied werd de Binnenwegse Polder genoemd. Het noordelijke watergebied werd in 1763 ingepolderd. Met de naam van de polder, Palensteijnen Polder, werd gerefereerd aan de versterkte woning die ridder Willem van Egmond tussen 1370 en 1398 liet bouwen aan de Dorpsstraat van Zoetermeer.

### 2.2. Typologie

Het onderzoeksobject betreft het bedrijfsgedeelte van een negentiende-eeuwse boerderij met resten van een achttiende-eeuwse voorganger. Op basis van historische foto's, de eerste kadastrale kaart (1832) en de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek kan de negentiende-eeuwse boerderij geduid worden als kopromptype, een boerderijtype dat een groot verspreidingsgebied heeft. Bij dit boerderijtype, een variant van het Hallehuistype, zijn het éénbeukige woonhuis en de driebeukige stal aan elkaar vast gebouwd, maar niet onder hetzelfde dak geplaatst.

De achttiende-eeuwse voorganger was vermoedelijk een kopgevelboerderij, bestaande uit een stenen woonhuis en lage houten stal.



*Figuur 1 Uitsnede uit de eerste kadastrale kaart (1832) waarop duidelijk de hoofdopzet van de boerderij te zien is. (Bron: Beeldbank RCE)*

Van het woonhuis van de boerderij aan de Zegwaartseweg zijn buiten een enkele historische foto geen gegevens bekend omdat het in de jaren '70 van de twintigste eeuw werd gesloopt. Op basis van de historische foto's, die inzicht geven in de negentiende-eeuwse fase van het gebouw, kan geconcludeerd worden dat zich aan de voorzijde enkele kleine kamers bevonden, gescheiden door een centrale gang. De gang als interieurelement in de woonhuizen van boerderijen maakt onderdeel uit van de laat achttiende-eeuwse ontwikkeling waarbij een meer strikte scheiding tussen wonen en werken werd bewerkstelligd. Stapte men voorheen van buiten direct de woonruimte binnen, vanaf de late achttiende eeuw gaf de voordeur toegang tot een gang waaraan de verschillende woonvertrekken gelegen waren. Niet zelden werd de gang zorgvuldig uitgevoerd met een representatieve vloer, lambriseringen en gestuukte plafonds. Doorgaans was één van de woonvertrekken uitgevoerd met een stookplaats en een meer representatieve afwerking. Toch bleef de aankleding van het woonhuis van het boerenbedrijf, waarvan het leven zich grotendeels buiten afspeelde, van ondergeschikt belang.

De linker voorkamer zal verwarmbaar zijn geweest middels een stookplaats tegen de linker bouwmuur. Dit verklaart het ontbreken van vensters in dit deel van de gevel. De centrale gang sloot aan op de belangrijkste ruimte in het huis: de keuken, die zich in het achterste deel van het woonhuis bevond. De grote haard bevond zich tegen de brandmuur die het woonhuis in de breedte verdeelde. Vanuit de keuken was de werkkeuken in de stal toegankelijk en het uitgebouwde zomerhuis/karnhuis dat op foto's zichtbaar is. Het zomerhuis werd gedurende de drukke zomerperiode door het boerengezin gebruikt als woonruimte en werkplaats. Hier bevond zich het waterfornuis, waar het water werd gekookt voor de kaasbereiding en het spoelen van de melkbussen. Het zomerhuis werd ook wel gebruikt om te karnen. Hoewel het dagelijks leven zich in de zomer in het zomerhuis afspeelde, werd geslapen in het woonhuis.

In negentiende-eeuwse fase van de driebeukige stal bevonden de toegangen zich in de langsgevels. De indeling werd gevormd door de werkkeuken, de koestal, een kalverstal en de wagenstalling/schuur. In de koestal was de brede middenbeuk in gebruik als voergang. In de zijbeuken stonden de koeien met hun koppen richting de voergang. De mest werd opgevangen in de goten, die door de boer leeggeschept werden in een kruitwagen. Om de mest af te voeren waren er langs de langsgevels kruipaden.

Aan de noordgevel van de stal, waarlangs een kleine inham van de Zegwaartse Vaart is, werd na 1832 een houten boenhok gebouwd. In deze eenvoudige overdekte werkplaats werd met slotwater onder meer het melkgerei gereinigd en de kleding gewassen.



*Figuur 2 Zegwaartseweg 96 rond 1960. (Bron: Van den Burg, 2016)*



*Figuur 3 Opname van de noordgevel. (Bron: Van den Burg, 2016)*

### 3. Bouwfasering

#### 3.1. Fase 0: < Achttiende eeuw

Gelet op de geschiedenis van het gebied is er een kleine kans dat de bebouwingsgeschiedenis van het perceel al voor de achttiende eeuw aanvangt. Over de eventuele voorgangers van de huidige boerderij is echter niets bekend. Op kaartmateriaal uit 1615 en 1635 staat op de locatie van de boerderij Zegwaartseweg 96 geen bebouwing (meer) weergegeven.

#### 3.2. Fase 1: 1763

Dertien jaar na het droogmalen van de Palensteynenpolder werd door Klaas Vis een kaart vervaardigd van de *Bedÿkte en Droog gemaakte PALENSTEYNSE Polder geleege onder de Ambagte van ZEGWAART*<sup>1</sup> Op de locatie van Zegwaartseweg 96 zijn op deze kaart, op kavel 17, twee diepe gebouwen en twee hooibergen te zien. De ontginningsloot die op de kaart van 1635 staat weergegeven, werd bij het droogmalen van de polder niet geheel gedempt. Een klein deel bleef behouden als watervoorziening en spoelplaats voor de boerderij. Ook ligt het voor de hand dat deze kleine dwarstocht diende als insteekhaven voor de schuit van de boer. Het vervoer vond namelijk vrijwel uitsluitend over de waterwegen plaats. De boerderij werd gebouwd door Cornelis Hogendijk die zijn bouwland huurde in de Palensteynen Polder.<sup>1</sup> In 1774 kocht hij het bouwland, kavel 15, aan.



Figuur 4 Fragmenten uit de kaart die in 1763 door Klaas Vis werd vervaardigd. (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland, beeldbank)

<sup>1</sup> Van den Burg, 2016.



Hoe deze boerderij en de bijgebouwen er uit hebben gezien is niet bekend omdat de bebouwing geschematiseerd is weergegeven. Uit het bouwhistorisch onderzoek is wel vast komen te staan dat de driebeukige stal oorspronkelijk geheel uit hout was vervaardigd en dat het woonhuis en de werkkeuken in baksteen waren opgetrokken. Het dak van het woonhuis was tussen topgevels met vlechtingen geplaatst. De achtergevel, waarin oorspronkelijk twee kleine zoldervensters waren geplaatst, werd bij het bouwhistorisch onderzoek aangetroffen. Uit de aanwezigheid van de twee vensters kan worden opgemaakt dat de nok van stal lager heeft gelegen dan de nok van het woonhuis. De boerderij bleef het verdere verloop van de achttiende eeuw in familiebezit.

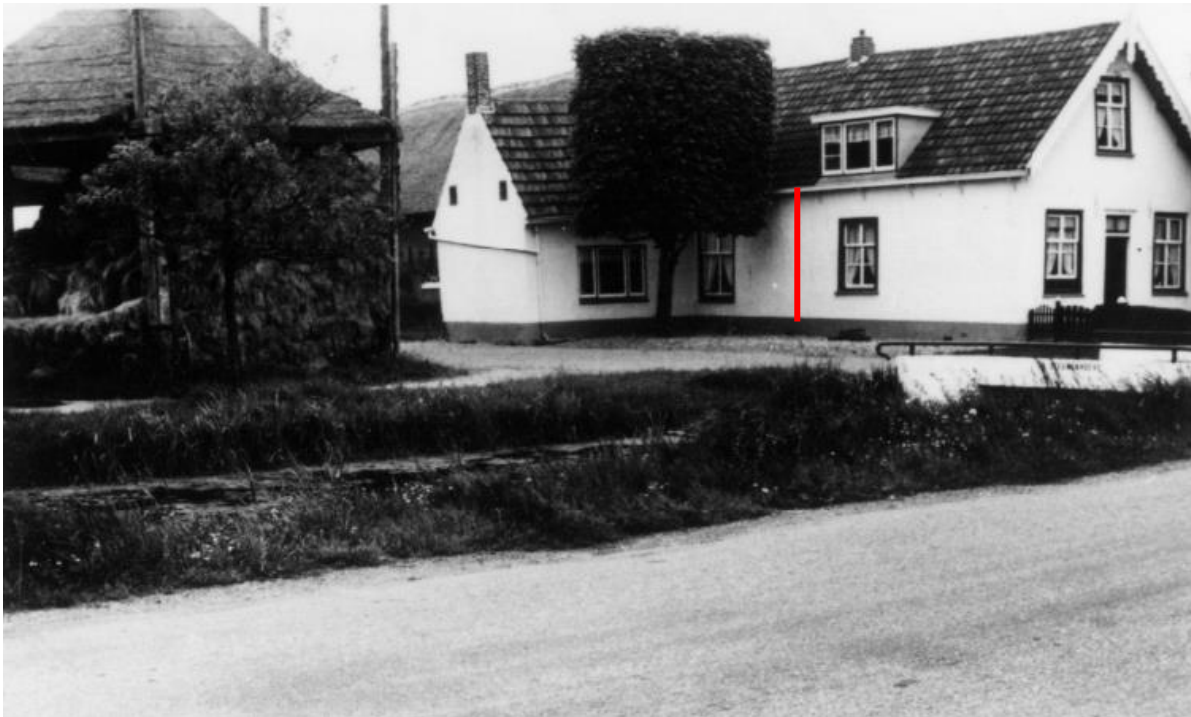


*Figuur 5 De rode lijn markeert de topgevel met vlechtingen die in de oostgevel is geïntegreerd. Met de blauwe lijnen zijn de oorspronkelijke zoldervensters aangegeven. Het huidige venster is een latere toevoeging.*

### 3.3. Fase 2: 1818

Aan de periode Hogendijk komt in 1818 een einde. De boerderij en het bouwland werden in september van dat jaar in een openbare veiling gebracht en gekocht door Gerrit van Wijk.<sup>2</sup> Het lijkt erop dat Van Wijk de boerderij ingrijpend verbouwde. De stalgevels werden in steen vernieuwd en de kopgevel van de werkkeuken werd vermoedelijk opgetrokken tot aan de hoogte van de achtergevel van het woonhuis. Hierdoor werd een aanzienlijk groter zolderoppervlak gerealiseerd. De kapconstructie van het bedrijfsgedeelte werd vernieuwd, mogelijk met hergebruik van materiaal. De boven- en onderdeur die als hooiluik van de stal werd gebruikt was mogelijk afkomstig uit het woonhuis. Het woonhuis werd gemoderniseerd, of mogelijk zelfs verlengd met een voorhuis met gang. De hypothese over de modernisering van Van Wijk is gebaseerd op het bestaande fotomateriaal. Het woonhuis heeft op de foto's een onmiskenbare negentiende-eeuwse uitstraling, Niet alleen vanwege de gesneden windveer aan het dakoverstek bij de kopgevel, maar vooral door het type schuifraam dat dateert uit de vroege negentiende eeuw. Een andere aanwijzing is de bepleistering van de gevels. Doorgaans werden gevels bepleisterd om de bouwsporen die het gevolg waren van wijzigingen te verhullen. Het deel van het woonhuis met de vroeg negentiende-eeuwse ramen kan ook een toevoeging aan het bestaande woonhuis zijn geweest. De bepleistering van dit deel oogt op de foto's anders, hetgeen te verklaren is door het gebruik van een ander soort baksteen. Mogelijk dat het Van Wijk was die de boerderij uitbreidde met een zomerhuisje tegen de zuidgevel. Het in de zomermaanden verplaatsen van de voedsel- en zuivelproductie naar een, al dan niet vrijstaand, zomerhuis is een ontwikkeling die in de vroege negentiende eeuw werd ingezet.

Op de eerste kadastrale kaart, uit 1832, is te zien dat links van de boerderij een rechthoekig bijgebouw aanwezig was. Op historische foto's is op deze locatie een hooiberg zichtbaar.



*Figuur 6 Opname van de boerderij rond 1960. De rode lijn markeert de vermoede beëindiging van het oude woonhuis.*

<sup>2</sup> Van den Burg, 2016.

### 3.4. Fase 3: Twintigste eeuw

In 1951 werd een betonnen brug over de vaart gebouwd en in 1958 een wagenstalling/schuur in het verlengde van het bedrijfsgebouwt. Het woonhuis maakte in 1970 plaats voor een houten villa.<sup>3</sup> De kopgevel van de stal, met daarin de achtergevel van het woonhuis geïntegreerd, werd voorzien van een houten beplanking. Zeven jaar later werd de houten villa gesloopt waarna achter op het erf een nieuw, stenen huis werd gebouwd.<sup>4</sup> In 1987 werd het bedrijfsgebouwt en de "schapenstal", een bijgebouwt in het zuidwestelijk deel van het erf, aangewezen als gemeentelijk monument.



*Figuur 7 Zegwaartseweg 96 met de in 1970 gebouwde houten villa. (Bron: Van den Burg, 2016)*

<sup>3</sup> Bron: bouwdossier BWT.

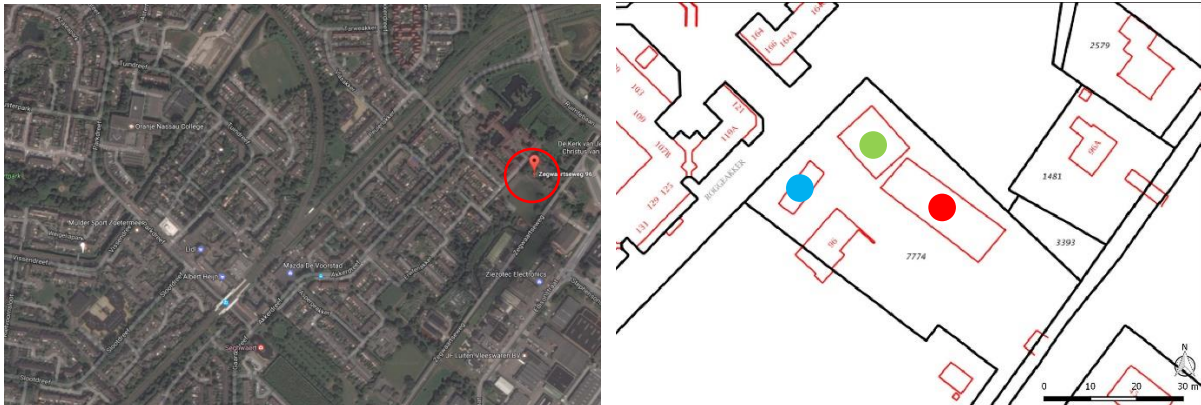
<sup>4</sup> Idem



## 4. Beschrijving huidige situatie

### 4.1. Algemeen

Het bedrijfsgedeelte ligt ten oosten van de nieuwbouwwijk Seghwaert en heeft een rechthoekig grondvlak, haaks op de dijk. Het omvat een begane grond en zolder onder zadeldak dat aan de oostzijde is afgewolfd en aan de westzijde aansluit op een lessenaarsdak. Vanwege de ligging aan de dijk ligt het westelijk deel van het gebouw lager dan het oostelijk deel, dat aan de dijk grenst. In het verlengde van het bedrijfsgedeelte bevindt zich een houten wagenstalling/schuur uit 1958. Ten westen van deze stalling staat een kleine houten stal die de schapenstal wordt genoemd.



Figuur 8 Links de locatie op Google Maps, rechts de uitsnede van de huidige kadastrale kaart. De rode stip markeert het bedrijfsgedeelte, de groene stip markeert de wagenstalling/schuur, de blauwe stip betreft de schapenstal.

### 4.2. Het exterieur

De *oostgevel*, waarvan de vorm wordt bepaald door het wolfdak, is na de sloop van het woonhuis in 1970 voorzien van een houten beschot. Het zoldervenster is vergroot, de locatie is oorspronkelijk.



Figuur 9 De kopgevel ten tijde van het bouwhistorisch onderzoek.



De *langsgevels* van de stal zijn met gele IJsselsteentjes in kruisverband gemetseld en platvol gevoegd met kalkmortel. Aan de stroomlagen die het muurwerk afsluiten is te zien dat het muurwerk van later dateert dan de gebintconstructie. Het muurwerk werd tot een bepaalde hoogte opgetrokken en de bakstenen van de laatste laag werden schuin op hun kant gemetseld wanneer de ruimte tussen het metselwerk en de houtconstructie te gering werd om volledige lagen te metselen. Nabij de eindegevel lopen de langsgevels schuin af. Deze opzet is oorspronkelijk, hetgeen blijkt uit de toepassing van vlechtingen.



*Figuur 10* Op de foto links is de stroomlaag die de zuidgevel afsluit zichtbaar. Het hooiluik is primair met het metselwerk aangebracht. Rechts de beëindiging van de zuidgevel, voorzien van vlechtingen.



*Figuur 11* Links een ventilatie-opening in de zuidgevel. Rechts één van de schuiven waarmee de ventilatie geregeld werd.

De *noordgevel* was ten tijde van het onderzoek grotendeels ingestort. De indeling van het rechterdeel is niet oorspronkelijk, zo blijkt uit het verrommelde muurwerk rondom de stalramen. Uiterst rechts bevond zich een entree; de oorspronkelijke linker dagkant is nog zichtbaar. Het linkerdeel van de noordgevel ging grotendeels schuil achter klimop. Wel kon worden geconstateerd dat dit geveldeel met orangerode baksteen was gemetseld, met een kop/klezoor als hoekoplossing bij de oostgevel.<sup>5</sup>



*Figuur 12 De verstoorde noordgevel, nabij de westgevel. Aan het verstoorde muurwerk rondom om de vensters is te zien dat deze niet oorspronkelijk zijn en dat de gevel nabij de westgevel iets werd verhoogd ten behoeve van een uitbouw.*



*Figuur 13 Enkele van de klezoren op de hoek van de noord- en oostgevel.*

Het merendeel van de gevelopeningen in de *zuidgevel* is primair. Het segmentbogige stalraam betreft een latere toevoeging. Op deze plek in de gevel bevond zich oorspronkelijk een mestdeur. Deze kwam te vervallen, waarna de gevelopening werd dichtgezet en tegelijk het stalen stalraam werd geplaatst. Ook de brede doorgang naar de schuur/wagenstalling is secundair. De kleine rechthoekige gevelopeningen dienen ter ventilatie van de stal. In de stal konden zij met een houten schuifje worden open- en dichtgezet. De blinde *westgevel* werd in de twintigste eeuw nieuw opgetrokken.

<sup>5</sup> Een klezoor is een kwart van de lengte van een baksteen of strek, tot in de achttiende eeuw werden deze gebruikt. Vanaf de achttiende eeuw werden drieklezoren algemeen toegepast, een driekwart strek.



### 4.3. Het interieur

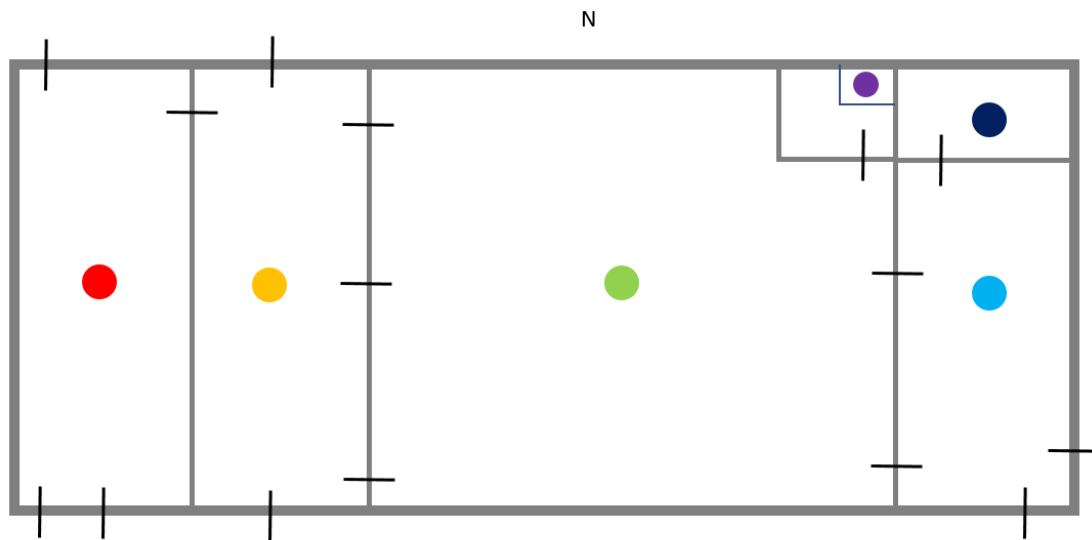
De hoofdindeling van het gebouw bestaat uit vier ruimtes: de werkkeuken aan de oostzijde, de koestal, de kalverstal en de schuur/wagenstalling. De bakstenen muur die de werkkeuken en de koestal scheidt betreft een latere toevoeging of herstelling van een oude situatie. Dit blijkt uit het materiaal, machinale baksteen, en de aanwezigheid van een stroomlaag onder de houtconstructie. In de werkkeuken is later een werkruimte met aanrechtblok afgescheiden. Hoogstwaarschijnlijk bevond zich hier een stookplaats ten behoeve van de thans nog aanwezige sokketel in de voorstal, het deel van de stal dat direct aan de scheidingsmuur grenst. De gepleisterde wanden van de werkkeuken waren oorspronkelijk voorzien van een blauwe afwerking. Deze kleur werd aangebracht om vliegend ongedierte tegen te gaan. Het onderste gedeelte van de pleisterlaag is ook nu nog voorzien van een hoge plint om het tegen opspattend vocht en vuil te beschermen. Het balkenplafond van de werkkeuken is onbeschilderd. Het eikenhouten deurkozijn in de doorgang van de werkkeuken naar de stal is hergebruikt en dateert, afgaande op de vorm van biljoen en kapel, mogelijk uit de zeventiende eeuw. Een houten steektrap leidt naar de zolder die met een houten wand werd verdeeld.



*Figuur 14 Links een opname van de werkkeuken in noordelijke richting. Rechts het keukenblokje in de bijkeuken.*



De driebeukige indeling van de stal houdt verband met de houtconstructie. De brede middenbeuk betreft de voergang, in de zijbeuken bevinden zich de koegangen met de kruigangen langs de langsegevels. In de langsegevels bevinden zich kleine rechthoekige ventilatieopeningen. Bij enkele openingen zijn de houten schuifjes waarmee ze konden worden open- en dichtgezet nog aanwezig. Een bakstenen wand scheidt de koestal en de kalverstal. Deze wand is geheel bepleisterd, waardoor de aard en ouderdom niet kon worden vastgesteld. Centraal in de wand is een brede doorgang opgenomen, aan weerszijden daarvan de doorgangen van de mestgangen. De scheiding tussen de kalverstal en de schuur/wagenstalling bestaat uit een houten wand van secundair materiaal op een gemetselde borstwering van machinale baksteen.



*Figuur 15 Geschematiseerde weergave van de plattegrond. Rood: schuur/wagenstalling, oranje: kalverstal, groen: koestal, blauw: werkkeuken, donkerblauw: bijkeuken, paars: sopketel. Met de zwarte dwarsstreepjes zijn de doorgangen aangegeven.*

#### 4.4. De constructies

##### 4.4.1. Het muurwerk

De *oostgevel* is thans voorzien van een beschot maar vermoedelijk opgetrokken met orangerode baksteen in kruisverband. Dit blijkt uit het voorste muurwerk van de *noordgevel* dat in verband met de oostgevel is gemetseld. Dit muurwerk is in kruisverband gemetseld, platvol gevoegd met zachte kalkmortel en met een kop/klezoor als hoekoplossing. Het baksteenformaat (19 x 9 x 4 cm, 10-lagenmaat 46 cm) is omstreeks 1763 nog gangbaar. De vraag hoe dit muurwerk zich verhoudt tot de kopgevel met vlechtingen die in de noordgevel geïntegreerd is, kon wegens de slechte bouwtechnische staat en het gevelbeschot niet naar tevredenheid worden beantwoord.

Het overige deel van de noordgevel is net als de zuidgevel met negentiende-eeuwse IJsselsteentjes in kruisverband opgetrokken en met een zachte kalkmortel platvol gevoegd. Het baksteenformaat (16 x 8 x 4 cm, 10-lagenmaat: 46) is iets kleiner dan gebruikelijk bij dit baksteentype.

De *westgevel* werd in de tweede helft van de twintigste eeuw vernieuwd met machinaal vervaardigde baksteen.



Figuur 16 Links de orangerode bakstenen in de noordgevel. Rechts de IJsselsteentjes.

##### 4.4.2. De vloeren

In het voorste deel van het gebouw, aan de oostzijde, zijn betonvloeren aanwezig die vermoedelijk in de twintigste eeuw werden gestort. Ook de voormalige stal heeft een betonnen vloer, zowel de voorgang in de middenbeuk als de koegangen en kruipaden in de zijbeuken. Mogelijk werden deze vloeren gestort op oudere vloeren, maar dit kon binnen de kaders van het onderzoek niet worden vastgesteld, mede vanwege de bouwtechnische staat. In de kalverstal bevindt zich een houten plaatvloer. De vloerdelen meten 27 x 6 cm, hebben aan beide zijden een groef en worden verbonden met een losse veer. Dit is een ambachtelijk constructiewijze die in de negentiende eeuw nog vrij algemeen werd toegepast. De vloerplanken zijn met gesmede nagels aan de houten balken bevestigd, die over bakstenen poeren zijn gelegd. In de schuur/wagenstalling bevindt zich een klinkerpad langs de westgevel; het overige deel van de ruimte is voorzien van een betonvloer.

##### 4.4.3. De draag- en kapconstructies

De constructie van de zoldervloer bestaat uit een enkelvoudige balklaag waarvan de grenenhouten balken thans in de langsegevels zijn opgelegd.<sup>6</sup> Oorspronkelijk was er sprake van een constructie met gebintstijlen en korbels, maar deze zijn verwijderd toen de stalgevels werden versteend. Vanwege de forse overspanning wordt de vloerconstructie van oudsher ondersteund door onderslagbalken met standvinken op de scheiding van de middenbeuk en zijbeuken.<sup>7</sup> De verschillende onderdelen van de standvinkconstructies zijn met houten pennen gezekerd. De onderslagbalken zijn in de oostgevel en bij

<sup>6</sup> Formaat balken is circa 16 x 16 cm.

<sup>7</sup> Formaat onderslagbalk en standvinken circa 19 x 16 cm.

de scheiding van de kalverstal en de schuur/wagenstalling opgelegd. De vloerbalken in het oostelijk deel zijn nooit voorzien geweest van stijlen en korbelen, of mogelijk werden deze balken bij het verstenen van de gevels nieuw aangebracht.

Voor het vervaardigen van de draagconstructie is gebruik gemaakt van secundair materiaal. Dit blijkt uit de aanwezigheid van kepen die binnen de huidige constructie geen functie hebben en de aanwezigheid van telmerken die niet logisch zijn ten opzichte van de primaire delen van de constructie. Deze primaire delen, de standvinken en onderslagbalken, zijn voorzien van gehakte telmerken. De nummering is aflopend van oost naar west. Aan de noordzijde zijn rechte merken toegepast, aan de zuidzijde halve maantjes. Deze wijze van merken is algemeen gangbaar in de achttiende eeuw. De eerste vier zolderbalken in de stal, gerekend vanuit het oosten, zijn aan beide zijden aangelast en ter plaatse van de lussen voorzien van telmerken. Deze zijn overeenkomstig met de merken op de standvinken en onderslagbalken.

De kapconstructie van de werkkeuken en de stal, die vanwege de slechte staat van de zoldervloer alleen van buitenaf kon worden waargenomen, bestaat uit een reeks grenenhouten dekbalkjukken met rechte jukbenen, korbeels, blokkeels en windverbanden. De constructie van korbeels, dekbalken en jukbenen is getoognageld; de windverbanden zijn met gesmede nagels aan de spantbenen bevestigd. Op de jukken stonden vermoedelijk driehoeksspanten of A-spanten. Over de flieringen lagen oorspronkelijk de daksporen waarop de rietlatten en het rietdek bevestigd waren.

De schuur/wagenstalling is gedekt door een laag aflopend lessenaarsdak bestaande uit rondhouten sporen en een toegevoegde staalconstructie. Op de sporen zijn de rietlatten ten behoeve van het rietdek bevestigd.



*Figuur 17 Links één van de standvinken, het rechterkorbeel is verwijderd. Rechts het telmerk 3.*



#### 4.5. Het erf

De bestrating van het erf ten zuiden van het bedrijfsgebouwe is recent. In het westelijke en zuidwestelijke deel van het erf staan enkele fruitbomen. De ouderdom van deze bomen is niet bekend. Zij geven wel inzicht in het zelfvoorzienende karakter van het boerenbedrijf. Interessant is het natuurstenen paaltje nabij de entree van het huidige woonhuis. Op dit paaltje, dat van elders afkomstig is, staat het nummer 15 vermeld, waarbij de schrijfwijze een achttiende-eeuwse oorsprong doet vermoeden. Hoogstwaarschijnlijk werden met dergelijke paaltjes de percelen aangegeven die na het droogleggen van de polder werden uitgegeven. Zoals bekend kocht Gijsbert Hogendijk, die de boerderij liet bouwen, in 1774 het perceel 15 in de Palensteinpolder aan.



*Figuur 18 het hardstenen paaltje met het cijfer 15.*

#### 4.6. Bijgebouwen

##### 4.6.1. Bijgebouw 1

Bijgebouw 1 is een driebeukige wagenschuur/werkplaats op een rechthoekig grondvlak in het verlengde van het bedrijfsgebouw. Het omvat een begane grond en een zoldervloer in het oostelijke gebintvak onder een flauw hellend zadeldak. Het dak is voorzien van een rietdek met daarop oranje pannen. Op de eerste kadastrale kaart staat op deze locatie een rechthoekig volume getekend, maar de oriëntatie en grootte van het huidige gebouw komt daar niet mee overeen. Uit de Basisgegevens Adressen en Gebouwen van het kadaster blijkt dat het bouwdeel uit 1958 dateert hetgeen overeenkomt met de archiefgegevens van BWT. Het gebouw heeft een betonnen basement en houten opbouw met wanden van houten kraaldelen. In de *noordgevel* zijn enkele ramen opgenomen, in de *oostgevel* bevindt zich een entree en een zolderraam. In de *zuidgevel* bevindt zich een brede poortdoorgang met recente valdeur met links daarvan een raam. De *westgevel* is voorzien van een topgevelbeschot met makelaar. Links bevindt zich een brede entree met hergebruikte deur, rechts zijn twee ramen aanwezig. De hoofdconstructie bestaat uit twee, gespijkerde en geboute, tussenbalkgebinten. De spantbenen

lopen vanaf de zijbeuken door tot in de nok en worden ondersteund door een nokstijl. Over de gordingen liggen de daksporen waarop de rietlatten zijn bevestigd. De constructie is voor het grootste deel gebouwd met secundair materiaal. Dit valt op te maken aan de kepen en tognagelgaten die binnen de huidige constructies geen functie vervullen, en aan de telmerken die geen verband houden met de constructies. Onduidelijk is waar het hout vandaan kwam, mogelijk van de oorspronkelijke bijgebouwen die bij de boerderij gehoord hebben. Op een zeker moment zijn wandjes van gasbetonblokken opgetrokken achter de houten wanden van de oost- en zuidgevel.



*Figuur 19 Links de zuidgevel van bijgebouw 1, rechts de westgevel.*



*Figuur 20 Overzicht in oostelijke richting.*



### *Bijgebouw 2, de schapenstal*

De schapenstal is een rechthoekig bouwwerk in het zuidwestelijk deel van het erf, tegenover bijgebouw 1.<sup>8</sup> Het omvat een begane grond en heeft een zolder in het zuidelijk deel. Het zadeldak met voor- en achterschild is voorzien van een rietdek. De bouwjaar van dit bijgebouw is onbekend. In 1832 is dit deel van het erf nog onbebouwd, de Basisgegevens Adressen en Gebouwen van het kadaster geeft als bouwjaar 1958 hetgeen goed mogelijk is.

Het bijgebouw heeft een betonnen basement en een houten opbouw met gepotdekselde wanden van recente houten delen. De gebintconstructie, bestaande uit stijlen, dekbalken en korbeels, is vervaardigd met secundair gebruikt materiaal. De sporenkap met rondhouten sporen is op een zeker moment versterkt. In de *noordgevel* bevindt zich een brede entree met dubbele deuren, in de *oostgevel* een personendeur die aan weerszijden geflankeerd wordt door een stalen stalraam. In de *zuidgevel* is één stalen stalraam aanwezig, de *westgevel* is blind



*Figuur 21 Links: de westgevel van bijgebouw 2, rechts: de noordgevel.*



*Figuur 22 Links: overzicht in zuidelijke richting, rechts: detailopname gebint constructie.*

<sup>8</sup> In een ongedateerd krantenartikel wordt het jaartal 1881 vermeld als bouwjaar. Onduidelijk is wat de bron is van deze vermelding.



## 5. Waardering en waardenstelling

### 5.1. Inleiding

De hieronder opgestelde waardering is gebaseerd op de gegevens die het veldwerk en het beknopte historisch onderzoek hebben opgeleverd. De bouwtechnische staat, gebruikers-, ontwerpbelangen of financiële aspecten zijn niet van invloed op deze waardering. De afweging van deze belangen zal door anderen, bijvoorbeeld het bevoegd gezag, gedaan moeten worden. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden dat het aantasten van waardevolle elementen beargumenteerd moet worden naarmate deze waarden hoger zijn.

### 5.2. Methodiek

De waardering is opgesteld op basis van de criteria zoals beschreven in de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009) en omvat de toetsing van de algemene historische waarde, de stedenbouwkundige waarde, de waarde vanuit de architectuurgeschiedenis, de bouwhistorische waarde en waardering van de gebruiksgeschiedenis. De verschillende onderdelen van het object worden getoetst op de mate van gaafheid en authenticiteit, en de mate van zeldzaamheid.

- *Hoge monumentale waarde* wordt toegekend aan onderdelen die van fundamenteel belang zijn voor de betekenis van het object. Vanuit bouw- en cultuurhistorisch oogpunt zal gestreefd moeten worden naar volledig behoud van deze onderdelen. Aanpassingen zouden alleen doorgevoerd kunnen worden wanneer de waarde niet wordt aangetast of wanneer deze door de aanpassing worden versterkt. Ingrepen in hoog gewaardeerde elementen zouden met zorg uitgevoerd moeten worden waarbij de architectuur van het object leidend en maatgevend is.

- *Positieve monumentale waarde* moet worden gezien als basiswaarde en wordt toegekend aan onderdelen die van belang zijn voor het object. Vanuit bouw- en cultuurhistorisch oogpunt zal gestreefd moeten worden naar zoveel mogelijk behoud van deze objecten. Aanpassing kunnen doorgevoerd worden wanneer de monumentale waarde van het geheel niet wordt aangetast.

- *Indifferente monumentale waarde* wordt toegekend aan onderdelen die van weinig tot geen belang zijn voor het object. Elementen die indifferent gewaardeerd worden kunnen zonder voorbehoud gewijzigd of zelfs gesloopt worden.

### 5.3. Waardering

#### 5.3.1. Algemeen historische waarde

In de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek volgt de bepaling van de algemene historische waarden op de toetsing van het object aan de hand van de onderstaande criteria:

- als uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of geestelijke ontwikkeling(en)
- als uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of bestuurlijke ontwikkeling(en)
- als uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en)
- vanwege de innovatieve waarde of pionierskarakter

De bouw van de boerderij houdt verband met de ontginning en inpoldering die dit deel van Zuid-Holland kenmerken. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de boerderijen uit dit deel van het lint van de Zegwaartseweg niet direct na de ontginning zijn opgetrokken, maar na het droogmalen van de Palensteynpolder. Vanuit alle hierboven gestelde criteria kan een waarde worden toegekend. De algemeen historische waarde van de boerderij, of wat daar thans van resteert, is hoog.

#### 5.3.2. Ensemble- en stedenbouwkundige waarden

In de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek volgt de bepaling van de ensemble- en stedenbouwkundige waarden op de toetsing van het object aan de hand van de onderstaande criteria:

- als essentieel onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch, architectuur historisch en stedenbouwkundig van (inter)nationale betekenis is
- vanwege de situering, verbonden met de ontwikkeling/uitbreiding van een streek, stad of wijk
- vanwege de wijze van verkaveling/inrichting/voorzieningen
- vanwege het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk
- vanwege de hoge kwaliteit van de bebouwing en de historisch- ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen, wateren en/of de bodemgesteldheid

Men kan stellen dat de boerderij (thans bestaande uit het vervallen bedrijfsgedeelte en twee bijgebouwen), en de overige historische boerderijen in de directe omgeving, inzicht geven in de wijze waarop het veenlandschap in Zoetermeer werd gecultiveerd. Ontginningsboerderijen werden gebouwd op de ontginningsassen van waaruit het landschap werd ingepolderd. Het agrarische karakter van deze streek is, ondanks de diverse recente nieuwbouwwijken, nog duidelijk herkenbaar en afleesbaar. De boerderij Zegwaartseweg 96 draagt daar, ook in vervallen toestand, in zekere mate aan bij. Door de vervallen toestand kan niet meer worden gesteld dat er sprake is van een hoge kwaliteit van de bebouwing. De ruimtelijk relatie van het gebouw met de omgeving, zoals de waterwegen, is evident.

In conclusie kan gesteld worden dat er sprake is van enige ensemblewaarde. Zegwaartseweg 96 maakt deel uit van het agrarische gebied zoals dat vanaf de zeventiende eeuw tot stand kwam.

#### 5.3.3. Architectuurhistorische waarden

In de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek volgt de bepaling van de architectuurhistorische waarden op de toetsing van het object aan de hand van de onderstaande criteria:

- het object is van belang voor de geschiedenis van de architectuur
- het object is van belang binnen het oeuvre van een bouwmeester of architect
- het object is van belang vanwege de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp
- het object is van belang vanwege de ornamentiek
- het object is van belang vanwege de interieurafwerking, in samenhang met het exterieur

De architectuur van de voormalige boerderij was eenvoudig, sober en pragmatisch van karakter. Hierbij

moet vermeld worden dat deze aanduidingen geenszins een negatieve connotatie hebben, maar karakteristiek zijn voor het boerenbedrijf. Functionaliteit werd (en wordt) altijd boven vorm geplaatst. Het hoofdgebouw zal ontworpen zijn geweest door een lokale aannemer die ongetwijfeld een standaardontwerp heeft toegepast. Van een hoogwaardige esthetische waarde is geen sprake. Het resterende deel van het hoofdgebouw behoorde tot het bedrijfsgedeelte. De enige afwerking die thans nog aanwezig is, zijn de restanten van de blauw geschilderde pleisterlagen. De keuze voor deze afwerking was zuiver pragmatisch en heeft geen relatie gehad met het exterieur.

Aan de bijgebouwen kan op basis van de gestelde criteria geen architectuurhistorische waarde worden toegekend hoewel het uiterlijk van met name bijgebouw 2 als karakteristiek voor het boerenbedrijf kan worden gezien.

#### 5.3.4. *Bouwhistorische waarden*

In de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek volgt de bepaling van de bouwhistorische waarden op de toetsing van het object aan de hand van de onderstaande criteria:

- vanwege het voor de geschiedenis van de bouwtechniek
- vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid)
- vanwege het materiaalgebruik

Vanuit bouwhistorisch oogpunt is er enige waarde. De gebruikte materialen werden in de bouw- en verbouwingstijd van het hoofdgebouw algemeen toegepast en zijn kenmerkend voor de boerderijbouw in de achttiende en negentiende eeuw. Het hergebruik van materiaal is binnen de context van het boerenleven interessant. Vanwege de beperkte financiële middelen werden bouwmaterialen zo veel en zo lang mogelijk hergebruikt. Deze bouwmaterialen hoefden niet direct afkomstig te zijn uit hetzelfde pand of gebouwen op het eigen erf: ook bouwmaterialen van elders gesloopte of verbouwde panden werden gebruikt. Er werd geen waarde gehecht aan representativiteit, slechts aan de functionaliteit.

Bovenstaande kan ook gesteld worden voor de twee bijgebouwen. Duidelijk wordt dat het hergebruik van materiaal en de pragmatische omgang met deze materialen tot in de tweede helft van twintigste eeuw gangbaar was.

#### 5.3.5. *Waarden vanuit de gebruikshistorie*

In de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek volgt de bepaling van de gebruikshistorische waarden op de toetsing van het object aan de hand van de onderstaande criteria:

- het object is van belang vanwege een (historische) functie, gebruik of productie in het object/complex
- het object is van belang als herinnering aan een historische gebeurtenis of prominente bewoner/gebruiker/ opdrachtgever

Het gebouw is als bedrijfsgedeelte van een boerderij gebouwd en heeft tot het moment van leegstand als zodanig gefunctioneerd. Er is geen waarde toe te kennen aan een historische gebeurtenis of prominente bewoner/gebruiker/opdrachtgever. Hetgeen ook geldt voor de twee bijgebouwen.



## 5.4. Waardenstelling

### 5.4.1. *Bedrijfsgebouwen*

In de inleiding bij hoofdstuk 5 wordt gesteld dat de bouwtechnische staat geen invloed heeft op de monumentale waarden. In het specifieke geval van Zegwaartseweg 96 moet hier een nuance worden aangebracht omdat door het instorten van het dak (waarbij tegelijk de draagconstructies en gevels zijn ingestort) de gaafheid en de authenticiteit van het bouwwerk ernstig zijn aangetast. Dit zijn de belangrijkste criteria waaraan de monumentale waarden worden getoetst.

Helaas kan niet anders geconcludeerd worden dan dat er zoveel monumentale en cultuurhistorische waarden verloren zijn gegaan dat aan het geheel slechts een indifferente waarde kan worden toegekend.

### 5.4.2. *Bijgebouwen*

Er zijn binnen de bijgebouwen geen elementen aan te wijzen die een hoge of positieve monumentale waarde vertegenwoordigen. De bijgebouwen dateren uit de tweede helft van de twintigste eeuw waarbij voor de constructies bouw materiaal werd hergebruikt, hetgeen vanuit bouwhistorisch oogpunt een interessant gegeven is. Het materiaal van de gevels, deuren en ramen kent een geringe mate van authenticiteit.

## 6. Aanbevelingen

Het voormalige bedrijfsgedeelte van de boerderij aan de Zegwaartseweg is in de afgelopen jaren in een ruïneuze staat geraakt. De bouwkundige staat is thans dusdanig slecht dat restauratie feitelijk zou neerkomen op een reconstructie. Dit nieuwe, gereconstrueerde gebouw zal vanzelfsprekend niet dezelfde monumentale en cultuurhistorische waarden bevatten als het oorspronkelijke monument. Vanuit bouwhistorisch oogpunt wordt geadviseerd de eventuele sloop te begeleiden. Met name de noord- en oostgevel kunnen nog informatie bevatten waarmee de bouwgeschiedenis van dit object aangevuld kan worden. Delen van de draagconstructie – zoals het samenstel van standvinken, korbeels en vloerbalk – zouden ex-situ nader onderzocht en gedocumenteerd kunnen worden. De kennis over het agrarisch bouwen in de achttiende en negentiende eeuw kunnen hiermee worden geborgd.

Het hardstenen paaltje met nummer 15 is een relict uit de tijd dat de percelen werden uitgegeven. Vanuit algemeen, lokaal historisch oogpunt verdient het aanbeveling dit paaltje te bewaren.

## Bronnen en herkomst afbeeldingen

- Van den Burg, E.W. & M.C.J. Moers-de Vree, 2016. *Het verhaal van de Leeuwenhoeve en haar bewoners*. In: 't Seghen Waert, jaargang 35, aflevering 3. Zoetermeer.
- Scheffer, C. & R. van Lit, 2006. *Boerenerfgoed. Het boerderijenboek van Voorschoten en Wassenaar*. Hollandsche Rading.
- Berends, G., 2009. *Historische houtconstructies in Nederland*. Arnhem.
- Orsel, E., 2007. *Rijswijkers in Leiden. Algemeen overzicht van bakstenen en metselwerk in Leiden en signalering van zestiende- en zeventiende-eeuwse kenmerken*. In: Bodemonderzoek in Leiden 2.0. Leiden.
- Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek, 2009. Den Haag.
- Opgave bouwdoSSIers BWT gemeente Zoetermeer.
- Informatie De Leeuwenhoeve. Kopie artikel in De Weekkrant Zoetermeer. Onge-dateerd.

Alle afbeeldingen zijn gemaakt door IDDS/M.C. van Dam, tenzij anders vermeld.



## Achtergrond

In de visies voor de historische linten van Zoetermeer – Voorweg en Zegwaartseweg - wordt een voorkeur uitgesproken voor het 'boerenerf' als referentie voor de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing. Historisch gezien zijn de linten een afwisseling van open ruimtes, boerenerven (waarvan er nog een aantal bestaan) en enkele (rijtjes) huizen, georiënteerd naar de weg/wetering zonder significante bebouwing er achter.

Het CHE (Commissie Historisch Erfgoed) van het HGOS (Historisch Genootschap Oud Soetermeer) wilde graag weten wat bewoners van Zoetermeer als belangrijk ervaren zodat daarmee rekening gehouden kan worden bij overleg met gemeente (inclusief Stadsbouwmeester), ontwikkelaars en andere betrokkenen bij ontwikkelingen bij de historische linten

## Opzet van het onderzoek

Aan de hand van 6 foto's werden er gesprekken gevoerd om er achter te komen wat mensen als kenmerken van een 'boerenerf' ervaren. Geen van de foto's (zie paragraaf 'De gebruikte foto's') is van een boerenerf en alle foto's hebben een zekere ambiguïteit. De deelnemers werden verzocht om steeds een keuze te maken of de foto een 'Straat', een 'Erf' of een 'Hofje' voorstelde. Er waren 'omschrijvingen' gegeven van de drie begrippen, maar het was de deelnemers vrij om daar wel of niet aan te houden. Sommige deelnemers hebben getracht de gegeven omschrijving te volgen, andere gingen volledig op hun eigen interpretatie af.

De reden om de keuzes tot deze drie te beperken is als volgt:

Straat:

- Gegeven omschrijving: "De wegverharding tussen de huizen in een bewoonde plaats met de daarop aansluitende bebouwing."
- Een straat is de meest algemene benaming voor ruimtes waaraan huizen staan. Iedereen heeft er minimaal een idee van. Het is juist gekozen om te zorgen dat er kenmerken naar boven komen die gebruikt kunnen worden expliciet onderscheid te maken met hofjes en erven.

Erf:

- Gegeven omschrijving: "Een boerenerf is een begrensd stuk grond waarop de boerderij (of voormalige boerderij), schuren, tal van kleinere bouwsels, een mestvaalt en moes- en siertuin liggen. Het boerenerf is door beplanting, hekken of een sloot gewoonlijk afgescheiden van de rest van het akker- of weideland. De afscheiding met het land kan bestaan uit een windsingel, een sloot of rijen knotbomen. Op het erf wordt vaak een siergedeelte, een nutsgedeelte en een werkgedeelte gevonden. Per streek verschilt de ligging van deze delen sterk. In het algemeen ligt het siergedeelte aan de wegzijde of voorkant van



de boerderij. Nutsdelen bestaan uit moestuinen, al dan niet sierlijk aangekleed, huisboomgaardjes of bleekveldjes. Deze liggen vaak aan de zijkant. Het werkdeel of de 'plaat' ligt aan de achterzijde met rondom de schuren."

- De genoemde kenmerken maken het boerenerf tot een heel eigen categorie, door de gevarieerde gebouwen en de andere ruimtelijke elementen die in een straat of hofje niet gauw voorkomen. Het ging duidelijk niet over woonerven.

Hofje:

- Gegeven omschrijving: "Verzameling kleine huisjes rond een gemeenschappelijk binnenterrein (nu vaak een tuin). Op dat binnenterrein waren in vroeger tijden de gemeenschappelijke voorzieningen te vinden zoals privaten en een wasgelegenheid. Een hofje is vaak ommuurd en alleen toegankelijk via 1 of 2 ingangen die in vroegere tijden vaak al om 10 uur 's avonds werden afgesloten. Op die manier kon niemand ongemerkt binnenkomen."
- Zoetermeer kent geen hofjes maar woonbebouwing gesitueerd is rond een besloten, algemene ruimte komt herhaaldelijk voor.

Het onderzoek trok 60 mensen; het is niet representatief voor de bevolking van Zoetermeer maar wel een rijk beeld van hoe men tegen de verschillende vormen aankijkt. Het is uitgevoerd op 'Open Monumentendag' op 9 september 2017, in het pand van het HGOS aan de Dorpsstraat. Het is voor de hand liggend dat de mensen die meegedaan hebben een grotere interesse in bebouwing hebben, bovengemiddeld in de historie van Zoetermeer geïnteresseerd zijn en daarmee iets beter met de begrippen en redenen overweg kunnen gaan. Ook werden alle deelnemers bij voorbaat op de hoogte gesteld van de reden (wat maakt een boerenerf) van het onderzoek.

## De gebruikte foto's

Alle foto's zijn genomen in Zoetermeer in 2017

### 1) Meerzicht



Het is de tot 'Rug aan Rug woningen' verbouwde boerderij (de voormalige Boerderij en muziekrimte) aan de Voorweg. De foto is zo genomen dat noch de wetering, noch de voorkant in beeld is, maar de volledige lengte van het voormalige stal-deel is wel aanwezig. De foto is gekozen om te zien of 'groene' invulling vóór huizen een erfgevoel beperkt.

2) Oosterheem



Waarderstraat. Ruim doorzicht met twee verschillende bouwstijlen. De stoep loopt vooraan door wat een afgesloten geheel geeft en het groen lijkt hier meer als scheiding (door het dubbele loop gedeelte) in de straat te liggen.

3) Meerzicht:



Toverberg. Het zijn 4 gelijke huizen aan een 'pleintje'. Er kunnen geen auto's op maar de bestrating loopt tot aan de huizen door. Door de 'groene' achterkant (er is aan de deelnemers gezegd dat het wel afgesloten is door het groen) en de forse groene 'oprit' en het einde in het groen geeft het een weidser gevoel dan het is.

4) Oosterheem



Stellendamstraat. Gekozen door zijn eenheid in bouwstijl en afgesloten geheel. Hoewel men er niet in kan met verkeer en er duidelijk een stoep voor ligt geeft het (restje) van de auto aan dat verkeer ter plaatse wel voorhanden is.



5) Dorp:



Vlamingstraat 38-72, het gedeelte niet gelijk aan de wetering ligt. De foto is gekozen omdat er geen stoepen zijn, wel auto's op eigen terrein zichtbaar zijn en de openbare ruimte via de tuinen van groen met parkeren tot aan de huizen loopt.

6) Oosterheem



Benthuizenstraat. Afwisselende bebouwing die ook uitkomt op een bouwwerk. Door de brede ingang met aan beide zijde een gelijk 'ornament' lijkt het toch een 'buurtje'.

## De kwantitatieve resultaten

Er is 24 keer een ronde langs de foto's gedaan. Met de gesprekken erbij duurde een ronde ongeveer 15-25 minuten. In een ronde waren er doorgaans meerdere deelnemers. Meestal leidde dat tot een eenduidige stemming en is voor alle deelnemers samen 1 stem uitgebracht per foto, een enkele keer is er in een ronde meerdere stemmingen doorgevoerd. In totaal hebben ongeveer 60 mensen samen de 24 rondes gegeven. In totaal zijn er dus 144 keuzes gemaakt, over de 6 foto's verdeelt.

Foto	Kleur	Locatie	Straat	Erf	Hofje
1	Rood	Voormalige Muziekboerderij Voorweg	16	3	5
2	Blauw	Waarderstraat	3	6	15
3	Bruin	Toverberg	7	11	6
4	Geel	Stellendamstraat	7	5	12
5	Zwart	Vlamingstraat 38-72	24	0	0
6	Groen	Benthuizenstraat	19	3	2
Totaal	-	-	76	28	40

Hiermee Gemeenschap  
Oud Zoetermeer

# Wat Vindt U

## Wat voor gebied staat er op de foto

Er zijn 6 foto's achter de draaischijf (ieder met hun 'eigen' kleur in bolletjes).  
Plak de stickers met dezelfde kleur bij het gebied dat volgens u het beste past

Straat	Erf	Hofje
<p>De wegverharding tussen de huizen in een bewoonde plaats.</p> 	<p>Een boerenerf is een begrensd stuk grond waarop de boerderij (of voormalige boerderij), schuren, tal van kleinere bouwsels, een mestvaalt en moes- en siertuin liggen. Het boerenerf is door beplanting, hekken of een sloot gewoonlijk afgescheiden van de rest van het akker- of weideland. De afscheiding met het land kan bestaan uit een windsingel, een sloot of rijen knotbomen. Op het erf wordt vaak een siergedeelte, een nutsgedeelte en een werkgedeelte gevonden. Per streek verschilt de ligging van deze delen sterk. In het algemeen ligt het siergedeelte aan de wegzijde of voorkant van de boerderij. Nutsdelen bestaan uit moestuinen, al dan niet sierlijk aangekleed, huisboomgaardjes of bleekveldjes. Deze liggen vaak aan de zijkant. Het werkdeel of de 'plaat' ligt aan de achterzijde met rondom de schuren.</p> 	<p>verzameling kleine huisjes rond een gemeenschappelijk binnenterrein (nu vaak een tuin). Op dat binnenterrein waren in vroeger tijden de gemeenschappelijke voorzieningen te vinden zoals privaten en een wasgelegenheid. Een hofje is vaak ommuurd en alleen toegankelijk via 1 of 2 ingangen die in vroegere tijden vaak al om 10 uur 's avonds werden afgesloten. Op die manier kon niemand ongemerkt binnenkomen</p> 

## Conclusies

- In alle gevallen werden behoorlijk veel stemmen aan 'Straat' gegeven. In het totaal is er ruim de helft van de keuzes naar 'straat' gegaan. Gezien de ambiguïteit van de foto's is dat niet zo verwonderlijk maar het geeft wel aan mensen geneigd zijn voor straat te kiezen als er twijfel is.
- Hoewel Zoetermeer geen hofjes kent zijn twee foto's zodanig dat op basis van kenmerken men het wel als hofje ervaart. Beide 'nieuwbouw' blokken refereren blijkbaar aan het 'geborgen' gevoel dat men bij een hofje heeft.
- De enige situatie waar Erf als meerderheid werd gekozen is erg interessant. Enerzijds zijn er duidelijke erf-kenmerken: de bestrating loopt tot aan de huizen en de 'groene' voorkant. Er is ook geen autoverkeer mogelijk. Anderzijds is de bebouwing geheel in één stijl wat doorgaans niet als erf beschouwd wordt.

## De kwalitatieve resultaten

Zoals ook gememoreerd in de paragraaf 'Het onderzoek' is de gekozen methode vooral bedoeld om met mensen in gesprek te komen om er achter te komen wat men als erf-bebouwing ziet. Gedurende de gesprekken is er bijgehouden waarom er keuzes gemaakt werden en zijn die kenmerken opgenomen.

### Straat

- Auto's
- Stoep
- Stenig/Verharding
- Rechte lijnen
- Parkeren
- Dakkapellen
- Schoorstenen

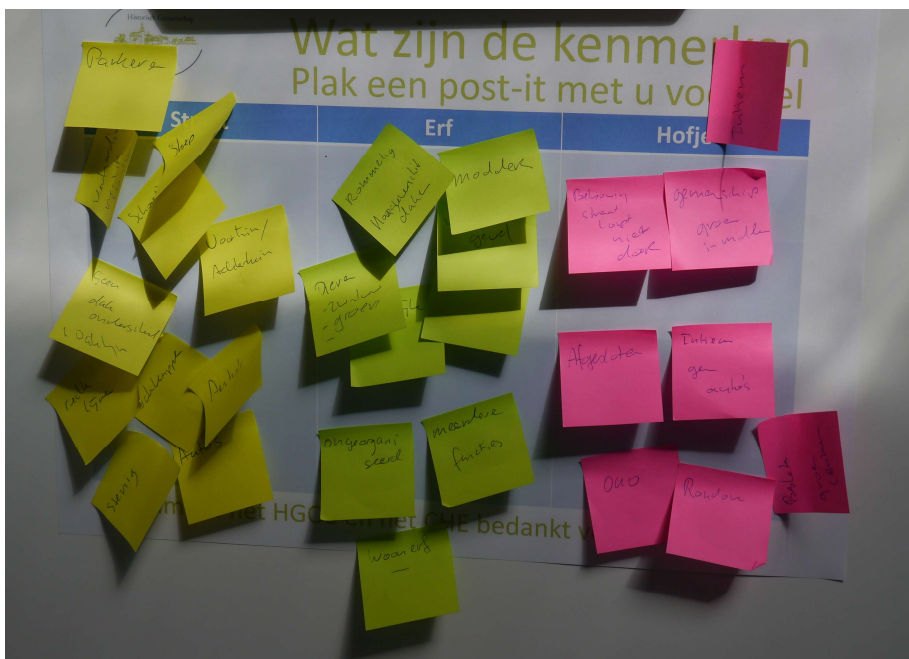
- Voor en achtertuinten
- Daklijn, weinig onderscheid in daken

## Erf

- Bestrating tot aan de gebouwen
- Afwisseling. Diversiteit in stijl en gebruik van gebouwen
- Geen parkeerplaatsen
- Dieren
- Groen
- Landelijk
- Losjes, Ongeorganiseerd, Rommelig
- Modder
- Hoogteverschil in daken en daklijnen

## Hofje

- Oud
- Eenheid in Stijl
- Afgesloten, Bebouwing loopt rondom de open ruimte.
- Geen verkeer
- Groen
- Intiem, o.a. geen auto's
- Groen gemeenschappelijk centrum



## Conclusies

- Zodra er een (deel van een) auto's op een foto staan vinden veel mensen het al een straat.
- De kenmerken geven een duidelijk onderscheid tussen straat enerzijds en erf/hofje anderzijds, maar ook een subtieler verschil tussen erf en hofje.



- Het verschil tussen een erf en een hofje zit vooral in de afwisseling van gebouwen en het groen er om heen. Een hofje heeft meer eenheid in de bebouwing en heeft het groen in de bebouwde omgeving, is wat kleiner en daardoor meer intiem. Een erf heeft het groen vooral er om heen (buiten de bebouwing) en heeft meer afwisseling van bebouwing. Een erf kan ook best open naar de achterkant of tussen de gebouwen naar de zijkant zijn. Het geheel van een erf hoort wat losjes over te komen.
- Zowel erf als hofje kenmerken zich doordat er geen tuinen op aansluiten. Het gebied tussen de bebouwing is overduidelijk 'gemeenschappelijk' en niet individueel.

## **VOOROVERLEG ADVIES WELSTAND, afdeling Stad/VVH.**

---

### **A. Algemeen**

Dossier nr. : WBV20170235  
Deelzaaknr : WBV20170235-0781

Datum indiening aanvraag : 19 april 2017

Naam adviseur : Johan Roelofs, Wijnand Galema

#### Gegevens dossier:

Naam aanvrager : Van der Kooy Vastgoed B.V., T. Cornelissen  
Adres : Willem Dreeslaan 432 B, 2729 NK Zoetermeer  
Betreft : transformeren voormalig tuincentrum Forsythia en locatie  
Leeuwenhoeve tot woningbouw  
Bouwlocatie : Zegwaartseweg te Zoetermeer

### **B. Het bouwplan betreft:**

Regulier vergunningplichtig  
nieuwbouw en verbouw

### **C. Gebiedenkaart (pagina C-1 van de Welstandsnota)**

Het bouwplan ligt in gebiednummer 3

### **D. Welstandsniveaukaart (pagina B-3 van de Welstandsnota)**

Er geldt een intensief welstandsbeleid.

### **E. Openbare ruimte**

Het bouwplan grenst wel aan de openbare ruimte.

\*WBV20170235-0781\*

## F. Advies

Toelichting: dhr. van der Kooy en dhr. Tretmans

- Bezoekers** : Dhr. W. van der Kooij jr Projectontwikkelaar, VDK Van der Kooy  
Dhr. T. Cornelissen Projectontwikkelaar, VDK Van der Kooy  
Dhr. ir. B. Tretmans Architect/directeur Schippers Architecten
- Dhr. A.J. van der Burg Cultureel Historisch Erfgoed (CHE). Historisch Genootschap Oud Soetermeer (HGOS)
- Aanwezig** : Mevr. drs. B. Koopmans, MA Adviseur cultureel erfgoed, Architectuurhistoricus, Gemeente Zoetermeer  
Dhr. drs. W. Galema, MA Architectuurhistoricus, erfgoeddeskundige, lid van de Commissie ruimtelijke kwaliteit Zoetermeer.  
Dhr. R. Weeda, Medewerker vergunningverlening/CH, bouwplantoetser gemeente Zoetermeer.  
Dhr. ing. A. Vogel Projectmanager gemeente Zoetermeer
- Conclusie** : **Als voorgesteld niet akkoord.**
- Motivatie** : Het gekozen conceptuele uitgangspunt voor 2 erven en een bijpassende erfbebouwing/lintbebouwing wordt gezien als een goede keuze en wordt van harte ondersteund.  
Het bouwplan voldoet echter als voorgesteld nog niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.  
De bezwaren betreffen onder meer de situering en het uiterlijk met betrekking tot de hoofdvorm en de architectonische uitwerking.  
De verkaveling en de voorgestelde woningen zijn qua situering, hoofdvorm en architectonische uitwerking onvoldoende afgestemd op de karakteristiek van de omgeving en de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van het lint, de Zegwaartseweg.  
De monumentale waarden van het gemeentelijke monument worden onvoldoende gerespecteerd. Het bouwvolume van bouwnummer 14 t/m 16 is gesitueerd ter plaatse van het bestaande nog aanwezige gepotdekselde houten schuurtje met een rieten kap. Het houten schuurtje behorend bij de Leeuwenhoeve is opgenomen in de redengevende omschrijving en is onderdeel van het gemeentelijk monument.
- Opmerkingen/ Suggesties** : - Het plan is door de architect de heer B. Tretmans van Schippers Architecten toegelicht.  
- Er zijn onder meer de volgende opmerkingen geplaatst en bedenkingen benoemd.  
- Het verhoudingsgewijs zware programma is ongewenst afleesbaar (in de verkaveling en het straat/erf- en gevelbeeld). Er is voor de woningen gekozen voor een relatief rijzig en weinig linteigen doorsnedeprofiel van 2- lagen met een kap. Een dergelijk doorsnedeprofiel is meer passend voor standaard rijenwoningen of tweekappers. Het gekozen doorsnedeprofiel behoeft niet bij voorbaat te worden uitgesloten maar het maakt de opgave voor de architect niet eenvoudiger.  
- De grotere volumes in de 2<sup>e</sup> lijn (de 'deel' en de 'wagenshuur') zijn van alle voorgestelde woningtypen nog het meest overtuigend en afgestemd op het gekozen bebouwingsconcept. Wel zijn er vragen gesteld en opmerkingen geplaatst over de tamelijk seriematige en enigszins schrale woningbouwachtige uitwerking en het verschil in kleur- en materiaalgebruik tussen de voor-, zij- en achtergevel.



- De opzet, hoofdvorm en architectonische uitwerking van de vrijstaande woning en de hoofdhuizen aan de zijde van de Zegwaartseweg zijn volstrekt onvoldoende afgestemd op de karakteristiek van het lint/van de Zegwaartseweg. De hoofdhuizen tonen zich als twee grote seriematige tweekappers. Door de symmetrische uitwerking wordt de omvang van de tweekappers ongewenst versterkt. Er is verder gewezen op de weinig gebiedseigen steile dakhelling en de samengestelde hoofdvorm.
- Er is gekozen voor een opzet met twee erven. Het doorzicht en de openheid tussen beide erven is onvoldoende, hetgeen door de perceelsgewijze verkaveling en inrichting van de buitenruimte wordt versterkt. De bebouwing op de percelen aan de zijde van de Zegwaartseweg is te regelmatig verdeeld en onvoldoende verdeeld naar de 2 te onderscheiden erven. De twee erven klonteren visueel teveel samen.
- De beide hoofdhuizen (6300 A en B) zijn te seriematig van opzet hetgeen het bovengenoemde bezwaar ongewenst versterkt. De beide hoofdhuizen zijn ondanks het verschil in kleur- en materiaalgebruik afleesbaar seriematig van opzet.
- De kwaliteit en de openheid van het erf worden sterk onder druk gezet door de parkeerplaatsen op het erf. Wanneer de parkeerplaatsen meer uit het zicht worden geplaatst zal de kwaliteit van het open erf beter tot zijn recht komen (bijvoorbeeld door ze te verplaatsen naar parkeerkoffers of door ze op te nemen in de gebouwen).
- Bij het gekozen uitgangspunt van 2 erven en een gebiedseigen erfbebouwing behoort (het beeld van) een collectieve inrichting van de buitenruimte. In dit geval is er echter gekozen voor een perceelsgewijze verkaveling waarbij het achtererfgebied wordt uitgegeven en toebehoort aan de betreffende individuele woning(en). Het plan kan aan kwaliteit winnen door zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij het beeld van een (boeren)erf met een collectieve buitenruimte. De grond kan anders worden uitgegeven, maar er kunnen hiervoor ook privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt.
- De erfafscheidingen en de overgangen tussen openbaar en privé vragen mede gelet op de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen extra aandacht. Gevraagd wordt deze erfafscheidingen en overgangen tussen openbaar en privé mee te nemen in het ontwerp en het inrichtings- en beplantingsplan. Streekeigen bomen, beplanting en hagen kunnen bijdragen aan een meer vanzelfsprekend totaalbeeld.
- De woningen worden ontsloten vanaf de zijde van de Zegwaartseweg en niet zoals eerder is aangegeven grotendeels vanaf de Roggeakker. Door de nu voorgestelde ontsluiting zal de verkeersdruk en het aantal voertuigbewegingen op de Zegwaartseweg toenemen. Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt is (in lijn met de visie van de gemeente voor de Zegwaartseweg) gevraagd het merendeel van de woningen te ontsluiten via de Roggeakker. Volgens de projectmanager van de gemeente, de heer A. Vogel, is de nu voorgestelde oplossing waarbij alle woningen via de Zegwaartseweg worden ontsloten eerder in de organisatie besproken.
- Het bestaande dwarsprofiel en de bestaande hoogteverschillen van het terrein worden ingrijpend gewijzigd. Op basis van de nu voorliggende situatietekening en de overige tekeningen is onvoldoende duidelijk hoe de hoogteverschillen worden verwerkt. Afgaande op de geveltekeningen worden de aan de watergang gelegen percelen vlak afgewerkt vanaf de dijkhoogte langs de watergang. De bestaande meer ontspannen opzet en het meer natuurlijke dwarsprofiel langs de Zegwaartseweg worden hierdoor onder druk gezet. Het volledig ophogen en uitvlakken van het gebied is gelet op de bestaande karakteristiek en landschappelijke waarden ongewenst.

- De Visie Zegwaartseweg is op 3 oktober 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Zoetermeer.  
In deze visie wordt speciale aandacht gevraagd voor het bijzondere karakter van de Zegwaartseweg. De ambitie is om het bijzondere karakter van Zegwaartseweg te behouden en waar mogelijk te verbeteren en te versterken.  
De oorspronkelijke bebouwing langs de Zegwaartseweg, bestond en bestaat voornamelijk uit boerderijen, schuren en arbeiderswoningen van één tot anderhalve laag met een 1-duidige kap. De bebouwing is over het algemeen op de weg georiënteerd, met de entrees aan de voorzijde of aan de zijkant. De boerderijen zijn vrijwel altijd dwars op de weg gebouwd, met de nok evenwijdig aan de verkavelingsrichting, de rijtjes (arbeiders-)woningen dichter op het lint veelal in de parallelrichting. De bebouwing is door de eeuwen heen geleidelijk gegroeid en heeft een individueel karakter. De doorzichten tussen de bebouwing en de ontspannen, ruime en argeloze opzet van de boerenerven is kenmerkend.
- Om de bezwaren weg te nemen wordt mede in het belang van de aanvrager gevraagd het plan op de genoemde bezwaren en punten in studie te nemen en te herzien. Gelet op de verhoudingsgewijs fundamentele bezwaren lijkt afstemming en overleg wenselijk. Overwogen zou kunnen worden op basis van referentiebeelden te zoeken naar meer consensus.



**Afbeelding: Situatie d.d. 11 november 2017  
VO Zegwaartseweg 96 e.o.  
(Bron VDK/Schippers Architecten)**

Aldus uitgebracht op 26 oktober 2017

de stadsbouwmeester,

(J. Roelofs)

plaatsvervangend secretaris,

(A.B. Berendsen)

## HGOS

Memo aan wethouder Rosier over verschillende bouwplannen aan de Voorweg en de Zegwaartseweg, inclusief de Zilverster

6 november 2017

### **Meer initiatieven, achterblijvende planologische randvoorwaarden**

Nu de economie aangetrokken is komen er gelukkig weer bouwinitiatieven in Zoetermeer tot stand. Lang gereed liggende kavels, zoals aan de Hoek van Schieland, komen tot ontwikkeling. Ook terreinen in aan de historische linten Voorweg en Zegwaartseweg krijgen belangstelling. Monumentale panden worden aangepakt (zoals Zegwaartseweg 43). Dit alles waarderen wij positief.

Het hoge tempo waarin de nieuwe initiatieven opduiken maakt echter het ontbreken van duidelijke en actuele planologische randvoorwaarden van de gemeente problematisch. Bij de historische linten, zoals Voorweg en Zegwaartseweg, telt dat extra zwaar. Immers, bij het ontwerp van de groeikern Zoetermeer is de nieuwe stad zorgvuldig om de oude linten gevormd, waardoor ze een duidelijke en herkenbare structuur aan de stad (blijven) geven. Nieuwbouw moet daar geen afbreuk aan doen.

Wij doelen hier in het bijzonder op:

Voorweg 115a (Zilverster)



Programma: 18 woningen, 42 parkeerplaatsen

Terrein: 7064 m<sup>2</sup>

Dichtheid: 25 wo/ha



## Zegwaartseweg 96 (Leeuwenhoeve)



Programma: 18 woningen + 2 in v/m/ schuur  
Terrein: 7.700 m<sup>2</sup> (onze schatting)  
Dichtheid: 26 wo/ha

## Zegwaartseweg 53/Edisonstraat 3



Programma: 9 woningen Edisonstraat, 2 woningen achter schuur Zegwaartseweg  
Terrein: 7.000 m<sup>2</sup> (onze schatting)  
Dichtheid: 16 wo/ha



## Zegwaartseweg tussen no. 152 en 154



Programma: 39 woningen  
Terrein: 6.000 m<sup>2</sup>  
Dichtheid: 60 wo/ha

Het gaat om gebieden waarvoor een conserverende visie is vastgelegd. De Voorweg is bovendien een beschermd stadsgezicht dat onder de Erfgoedverordening valt (de gemeente vindt blijkens de Visie Zegwaartseweg dat de Zegwaartseweg ook beschermd stadsgezicht zou moeten worden). In beide gebieden is bebouwing in "lage dichtheid" vereist. Voor beide gebieden wordt het zgn. boeren erf als model gepropageerd. Zowel de lage dichtheid als het boeren erf zijn echter nog niet geconcretiseerd.

In alle gevallen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voor de initiatiefnemers betekent dit flinke onzekerheid, zowel van planinhoudelijke aard als over de lengte van de procedure. Maar ook voor omwonenden en andere belanghebbenden is dit ook een bron van onzekerheid. Voor de Voorweg is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, voor de Zegwaartseweg is dat niet het geval. De Zilverster aan de Voorweg is een apart geval, omdat er een postzegelbestemmingsplan voor is gemaakt, geheel op maat van het bouwplan.

De vier genoemde initiatieven zijn van projectontwikkelaars en liggen grotendeels op particuliere grond. Het is begrijpelijk dat de initiatiefnemers graag snelle besluitvorming willen hebben. Dit legt echter druk op de gemeentelijke

afwegingen.

### **Praktijk tegenover Visies: Geen lage dichtheden, geen goede boerenerven**

In dit memo stellen wij aan de orde dat de vier genoemde plannen zich zonder uitzondering kenmerken door een te groot bouwprogramma – woningen en bijbehorende parkeerplaatsen. *Wij zien geen lage dichtheden. Het boerenerv principe wordt volgens ons niet goed geïnterpreteerd.* Op beide onderwerpen komen wij terug.

Het gaat ook anders in Zoetermeer:

Bij Voorweg 163 (Ottelinenburg) wordt middels een recent bestemmingsplan en omgevingsvergunning de bebouwing deels gesaneerd, en door reconstructie en enige nieuwbouw een woningbouwlocatie in lage dichtheid (2+4 woningen, nog geen 10 wo/ha) gerealiseerd, met een voor ons aanvaardbare interpretatie van het boerenerv.



De uitgangspunten voor Voorweg Noord zijn in een ruwe schets door de Raad vastgesteld, die op ongeveer 12 wo/ha uitkomt (12 + 4 woningen ter plaatse van de bestaande boerderij c.a. op 14.000 m<sup>2</sup>).



De eerder genoemde vier plannen doen geen recht aan de Visie Voorweg noch aan de Visie Zegwaartseweg. Beide eisen "lage dichtheden" en het "boerenerf".

1. Lage dichtheden:

Tot 10 woningen per hectare vinden wij lage dichtheden. In de aangehaalde recente Zoetermeerse plannen wordt die dichtheid gehaald. Met 25 wo/ha komt men op de dichtheid van Oosterheem, met 60 wo/ha komt men op binnenstedelijke dichtheden.

2. Boerenerf:

Het hoge programma leidt er in alle gevallen toe dat het boerenerf model gereduceerd wordt tot een doorkijk over het terrein. Die doorkijk is niet onbelangrijk maar veel te beperkt.

- a. Bij de *Zilverster* valt op dat het hele terrein van Voorweg tot het water als één lange straat wordt dichtgebouwd en dat het merendeel van de parkeerplekken op straat zijn.
- b. Voor *Zegwaartseweg 43/Edisonstraat 3* geldt dat het een overgangsgebied is naar een industrieterrein. Het plan maakt een doorzicht van de Zegwaartseweg naar de Edisonstraat, wat in orde is. Problematischer is het bouwen van 2 woningen achter de bestaande schuur aan de Zegwaartseweg. Het monument no. 43, dat gerestaureerd wordt, raakt ingepakt in de nieuwbouw.
- c. *Zegwaartseweg 152-154* plant een zeer hoog en omvangrijk "fregat" in een vrij vol plan aan de rand van het open gebied (Benthuizerplas).
- d. Bij de *Zegwaartseweg 96* valt op dat ook het terrein dat volgens de Visie Zegwaartseweg groen moet blijven bebouwd wordt.

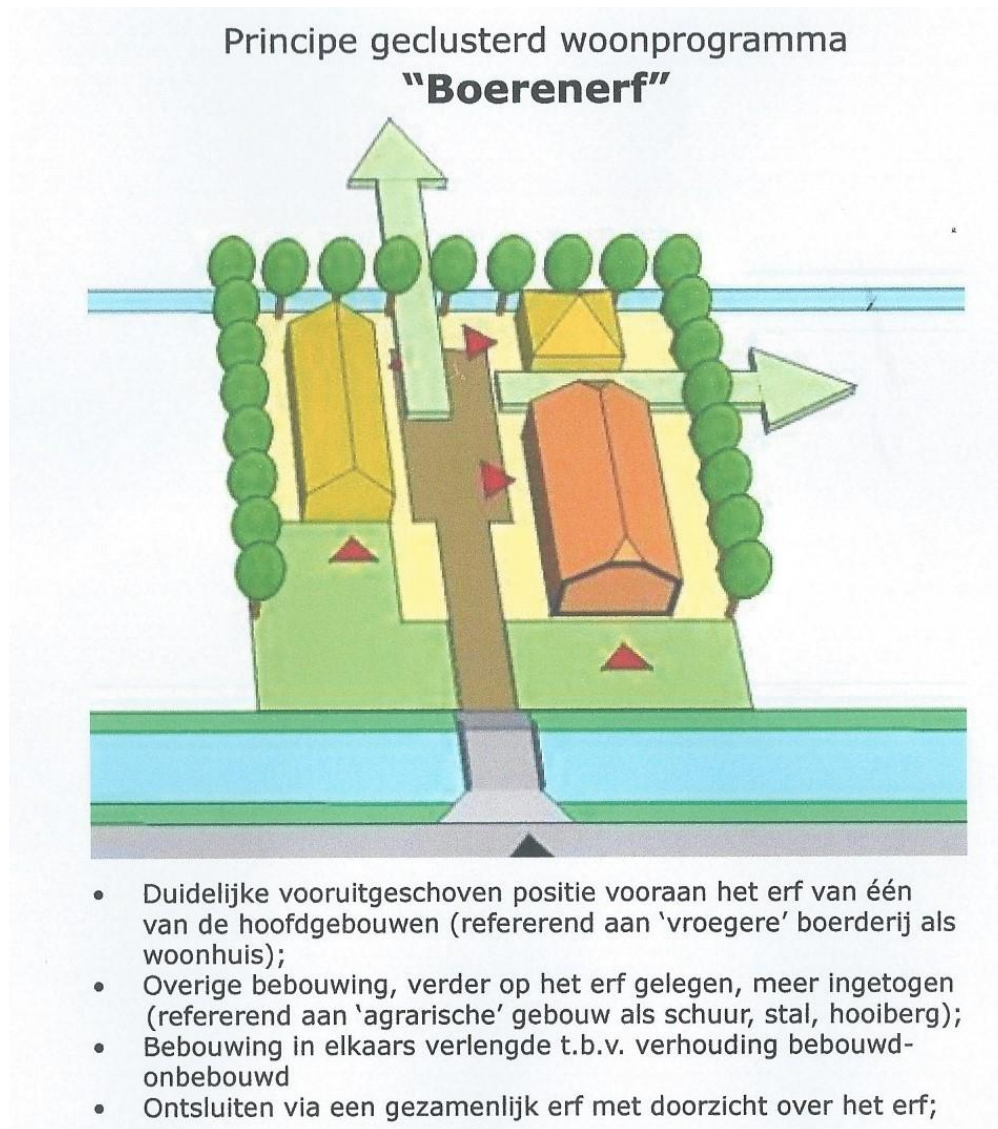


Door het plan komen er drie nieuwe woonclusters die ook nog dicht op de meest zuidelijke, bestaande (beeldbepalende) woning staan. Ook hier kan het snel uitmonden in een straat-effect.



## Voorschot op de noodzakelijke discussie

Discussie over de (verschillende mogelijke) interpretaties van het boerenerf in Zoetermeer is dringend gewenst. Het schema van het Beeldkwaliteitsplan Voorweg Noord (niet vastgesteld) biedt een mooi uitgangspunt. Naast doorzicht naar achteren geeft de horizontale pijl aan dat ook ruimte op het erf zelf nodig is.



Als wij een voorschot mogen doen:

1. Kijk bij het boerenerf in de eerste plaats naar de ruimtelijke situatie, in de tweede plaats de architectuur en dan de beplanting.
2. De omgeving is belangrijk: er moet ruimte zijn links en rechts tot de andere bebouwing (een boerenerf lag op enige afstand van andere erven); en er is ruimte naar achteren, over het terrein.
3. Benader het erf in de eerste plaats functioneel: Een boerenerf was de fysieke vorm van een bedrijf met woonruimte, werkruimten, stallen,

schuren, hooibergen, moestuinen, windsingels, soms een kade of insteekhaven etc. De functies verklaren de gebouwen en terreinen. Ook als tegenwoordig de hoofdbestemming wonen is ruimte zijn voor andere bestemmingen gewenst.

4. Visueel heeft een boerenerf een hoofdgebouw en bijgebouwen van verschillende grootte, in een los ensemble. Groen is niet primair een verzameling tuinen bij woningen of een groene hof in het midden van bebouwing, maar groen aan de buitenkant (moestuin, afscherming van de zon, windsingel etc.)
5. Voer- en werktuigen staan veelal in (wagen)schuren en niet in de open lucht.

### **Hoe verder?**

De lage dichtheid en het boeren erf zouden in het op te stellen beeldkwaliteitsplan voor de linten gespecificeerd moeten worden.

Wij stellen verder voor dat de gemeente voor de genoemde en toekomstige particuliere initiatieven in gebieden waar nog geen actueel bestemmingsplan geldt in de vorm van een brief van B&W planologische randvoorwaarden meegeeft, als specificatie van de Visies Voorweg resp. Zegwaartseweg. Daarmee hoeft de initiatiefnemer niet te wachten op een nieuw bestemmingsplan als dat nog niet op de rol staat.

Met zulke randvoorwaarden wordt vooruitgelopen op een nieuw bestemmingsplan, en dus vragen de brieven om instemming van de Raad(-scommissie Stad) en om draagvlak door samenspraak. Samenspraak zou dan meer dan de omwonenden moeten omvatten, omdat het gaat om historisch waardevolle linten waar om die reden een algemeen belang aan de orde is.

- Gemeente Zoetermeer
- Ruimtelijke onderbouwing “Zegwaartseweg 96”
- Definitief



31 januari 2020

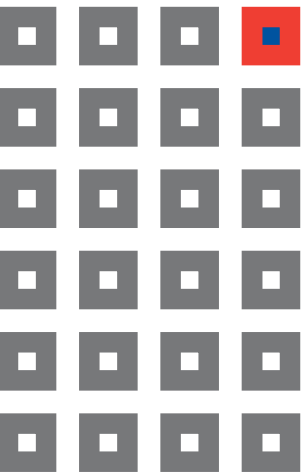




Gemeente Zoetermeer

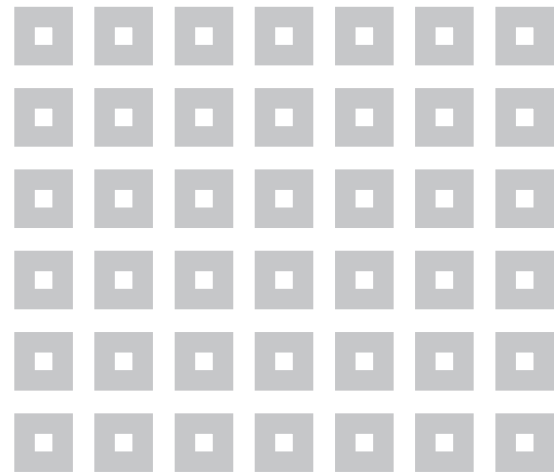
## Ruimtelijke onderbouwing “Zegwaartseweg 96”

Definitief



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 618.111.60  
datum: 31 januari 2020  
bestand: J:\618\111\60\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	9 augustus 2019
Definitief	31 januari 2020

**KuiperCompagnons BV**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.2	Aanleiding planherziening	3
1.3	Huidige juridische planregelingen	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>4</b>
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>16</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beschrijving plan</b>	<b>17</b>
4.1	Nieuwe ontwikkelingen	17
4.2	Verkeer en parkeren	19
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieu en leefkwaliteit</b>	<b>21</b>
5.1	Strategische milieu-beoordeling	21
5.2	Geluidhinder	21
5.3	Trillingshinder	23
5.4	Bodemkwaliteit	23
5.5	Luchtkwaliteit	24
5.6	Water	26
5.7	Bedrijven en milieuzonering	30
5.8	Externe Veiligheid	31
5.9	Natuurwaarden	31
5.10	Cultuurhistorie en archeologie	16
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>36</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>38</b>
<b>Bijlage 1</b>	Bodemonderzoek	
<b>Bijlage 2</b>	Flora en Fauna	
<b>Bijlage 3</b>	Quickscan archeologie	
<b>Bijlage 4</b>	Akoestisch onderzoek	
<b>Bijlage 5</b>	Archeologisch vooronderzoek	
<b>Bijlage 6</b>	Aanmeldnotitie m.e.r.	
<b>Bijlage 7</b>	Stikstofdepositieberekening	

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie van de voorgenomen ontwikkeling ligt aan de Zegwaartseweg 96. Het plangebied ligt in het noordoosten van Zoetermeer aan de rand van de wijk Seghwaert. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- Openbaar gebied aan de noordzijde;
- De Zegwaartseweg met aan de overkant een kerk aan de oostzijde;
- Bestaande (woon)bebouwing aan de zuid- en westzijde.



Afbeelding 1.1.: Ligging plangebied in Zoetermeer



Afbeelding 1.2.: Begrenzing plangebied



## **1.2 Aanleiding**

Van der Kooy Vastgoed is voornemens om op de locatie Leeuwenhoeve, Zegwaartseweg 96 in Zoetermeer, 17 woningen te ontwikkelen.

Het plangebied betreft het perceel van de voormalige Leeuwenhoeve, één van de oudste boerderijen van Zoetermeer. De Leeuwenhoeve is inmiddels gesloopt door de zeer slechte bouwkundige staat. In het kader van deze ontwikkeling zal het terrein worden herontwikkeld naar een woongebied. Bij de herontwikkeling is het doel om de uitstraling van het oude boerenerf terug te laten komen.

## **1.3 Huidige juridische planregelingen**

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Noordelijke Bedrijventerreinen", dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013.

### *Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Noordelijke bedrijventerreinen" heeft de locatie deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Detailhandel' die daar was gelegd vanwege het voormalige tuincentrum op het perceel. Ten behoeve van de bescherming van het dijklichaam dat de Zegwaartseweg vormt is op een groot deel van het perceel tevens de (dubbel) bestemming 'Waterstaat-Waterkering' van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels bij de genoemde bestemmingen zodat voor de realisatie daarvan een afwijkingsprocedure noodzakelijk is. In dat kader is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## Hoofdstuk 2    **Beleidskaders**

### **2.1    Rijksbeleid**

#### 2.1.1    Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

#### *Doorwerking plangebied*

De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gemeenten en provincies zijn namelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Korthedshalve wordt verwezen naar de motivering zoals opgenomen in paragraaf 2.2.4.

### **2.2    Provinciaal beleid**

#### 2.2.1    Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

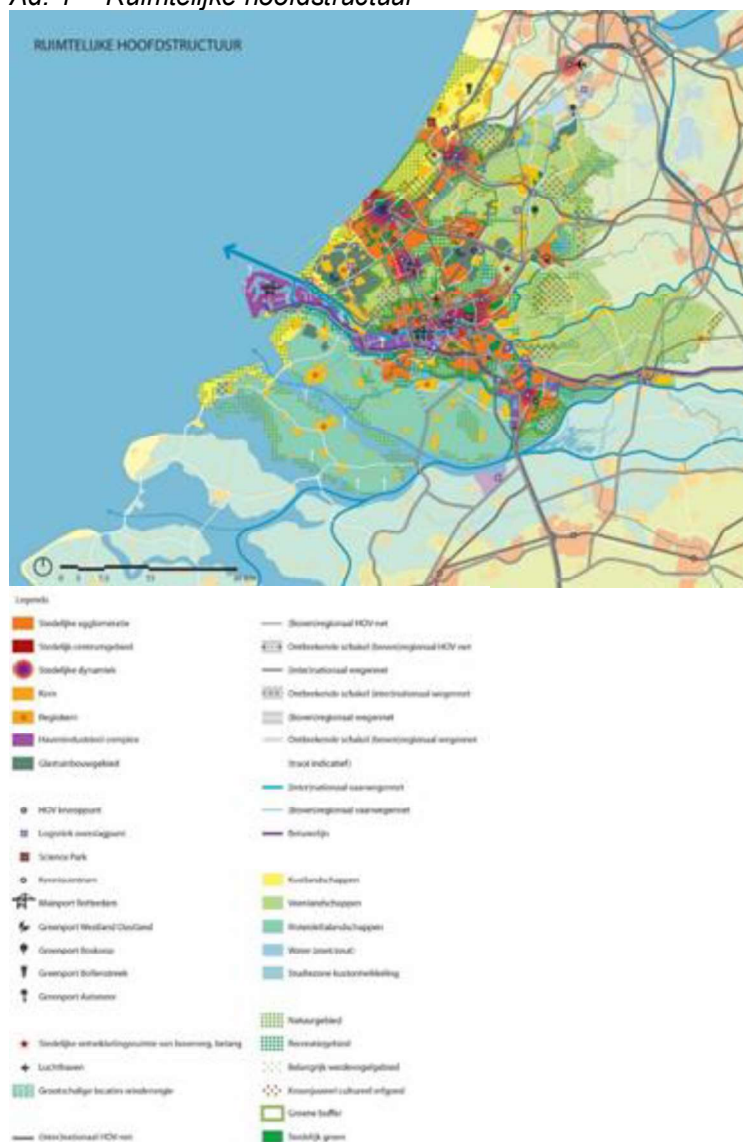
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

## 2.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de *ruimtelijke hoofdstructuur*;
- De ontwikkelrichting van het *omgevingsbeleid*: ambities en sturing
- Een beschrijving van de *omgevingskwaliteit* van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

### Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



### Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level

3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

### *Ad. 3 Omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

#### *Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen*

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

#### *Laag van de ondergrond*

In de laag van de ondergrond is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Veencomplex - veen' en voor een klein deel als 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt gezorgd dat de bodem niet verder daalt. Het plangebied ligt tegen een dijk aan. De kruin van deze dijk wordt opgehoogd en het plangebied wordt waar nodig geëgaliseerd. Verder voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in drastische ingrepen in de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap. Bij de herontwikkeling is het doel om de uitstraling van het oude boerenerf terug te laten komen. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologische waarde. Wel is in paragraaf 5.10 onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarde binnen het plangebied. Hieruit komt naar voren dat er geen vervolgstappen benodigd zijn. Voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de richtpunten behorend bij de laag van de ondergrond.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'linten'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of



waterloop grenst.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Zoals eerder beschreven is het doel van de herontwikkeling om de uitstraling van het oude boerenerf terug te laten komen. De ontwikkeling zorgt daarbij voor een forse vooruitgang ten opzichte van de vorige situatie waarbij een groot tuincentrum aanwezig was. Ook heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan voldaan wordt. Het karakter van de lintbebouwing wordt hierdoor gerespecteerd.

#### *Laag van de stedelijke occupatie*

In de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

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

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van verschillende blokken woningen. De bebouwing sluit qua hoogte aan bij de bebouwing in de omgeving. Daarnaast worden de woningen ingepast in de bestaande stedenbouwkundig structuur (uitstraling van het oude boerenerf) met aandacht voor de stedelijke groenstructuur. Ook blijft door voorliggend plan de monumentale Leeuwenhoeve behouden. De Leeuwenhoeve is gesloopt en wordt herbouwd in de oude verschijningsvorm. Hiermee blijft de Leeuwenhoeve behouden. Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met richtpunten uit de laag van de stedelijke occupatie.

Voor Zoetermeer is geen gebiedsprofiel vastgesteld. Hieraan kan en hoeft dan ook niet getoetst te worden.

#### *Ad. 4 Beleidskeuzes*

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

- Ruimte en verstedelijking: zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Wonen: bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
- Bereikbaarheid: bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningen op deels braakliggende gronden. Hierdoor wordt een onderbenutte plek binnen het bestaande stedelijk gebied beter benut. Verder maakt de verpauperde bebouwingen ruimte voor nieuwe woningen die het huidige structuur respecteert. Daarnaast ligt het gebied tussen

twee Randstadrailstations. Hierdoor is het goed bereikbaar en kennen toekomstige bewoners een keuze tussen verschillende modaliteiten. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gevarieerd en goed bereikbaar woonmilieu op een onderbenutte locatie en is daarmee in lijn met de provinciale beleidskeuzes.

### 2.2.3 Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

In het programma ruimte worden geen specifieke uitspraken gedaan over het plangebied. Ook is het plangebied niet opgenomen in de '3 ha kaart'.

### 2.2.4 Nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

#### *Planspecifiek*

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 17 woningen. In het woningbouwprogramma van Zoetermeer staat dat er tot 2030 binnenstedelijk 10.000 woningen worden toegevoegd met een aanvullende 6.000 woningen na 2030. Er zijn 7 transformatieclusters aangegeven. Buiten deze transformatieclusters zijn solitaire woningbouwlocaties aangegeven. Dit betreffen voornamelijk grote ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling is niet aangeduid in het woningbouwprogramma. In de regio is afgesproken dat de gemeente een woningbouwontwikkeling van minder dan 50 woningen de regio alleen hoeft te informeren. Het plangebied is binnenstedelijk gelegen. Het plan draagt bij aan een jaarlijkse woningbehoefte van circa 700 woningen (zie: Fakton onderzoek). De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De woonvisie van Zoetermeer stelt dat Zoetermeer behoefte heeft aan dorpse woonmilieus.

Het voorziene programma van 17 dure grondgebonden woningen aan het historische lint van de Zegwaartseweg draagt dus bij aan de kwalitatieve woningbouwopgave van Zoetermeer.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van 17 woningen aan de Zegwaartseweg 96 is in lijn met het provinciale omgevingsbeleid. Daarnaast wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP)

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

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

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

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

Op kaart 1 'Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030' van het RSP is het plangebied aangewezen als "Vitaal en intensief benut stedelijk gebied". Dit betekent dat de aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering zoveel mogelijk dienen te worden benut. Hierbij moeten karakter- en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten worden gehandhaafd en de aanwezige cultuurhistorische waarden in acht worden genomen.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan voorziet in een betere benutting van het bestaand stedelijke gebied waarbij de bestaande structuur wordt gerespecteerd. Voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met het regio beleid van de regio Haaglanden.

### 2.3.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De woonvisie woningmarktregio Haaglanden is een regionale woonvisie die richtinggevend is voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid. Het belangrijkste doel van de woonvisie is het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. Dit vraagt om goed afgestemd woonbeleid zodat gemeenten elkaar qua lokale woonagende aanvullen in plaats van concurreren. Daarnaast beoogt de visie ook een stimulerend uitwerking te hebben op alle bij het wonen in Haaglanden betrokken partijen.

In de in de visie geschetste nieuwe werkelijkheid van de woningmarkt worden nieuwe uitdagingen en opgaven geschetst. De belangrijkste uitdagingen en opgaven zijn:

- De spanning in de regio tussen een oelopende vraag naar woningen en de schaarse aanwezige ruimte vraagt om een uitgekende aanpak.
- Het goed houden en versterken van het woon- en vestigingsklimaat in de regio.
- Een goede ligging en bereikbaarheid is in de toekomst essentieel.
- Het op een adequate manier inspelen op bevolkingsontwikkeling in de regio, alsook op de specifieke woonwensen van verschillende soorten huishoudens.
- Het, zowel curatief als preventief, komen tot noodzakelijke vernieuwingen in wijken binnen de regio waar fysieke en sociale problemen spelen.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 17 woningen in verschillende typen segmenten in de nabijheid van twee Randstadrail-haltes. Hiermee wordt een onderbenutte locatie aangewend om een positieve bijdrage aan de woningmarkt te leveren. De ontwikkeling draagt bij aan diverse uitdagingen en opgaven die benoemd zijn in de regionale woonvisie en is in lijn met dit beleid.

### 2.3.3 Waterbeheerplan 2016 - 2021 - Hoogheemraadschap van Rijnland

De waterbeheerder ter plaatse van het projectgebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016 -2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- **Waterveiligheid:** Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren. **Voldoende Water:** Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- **Schoon en gezond water:** Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken. **Waterketen:** Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

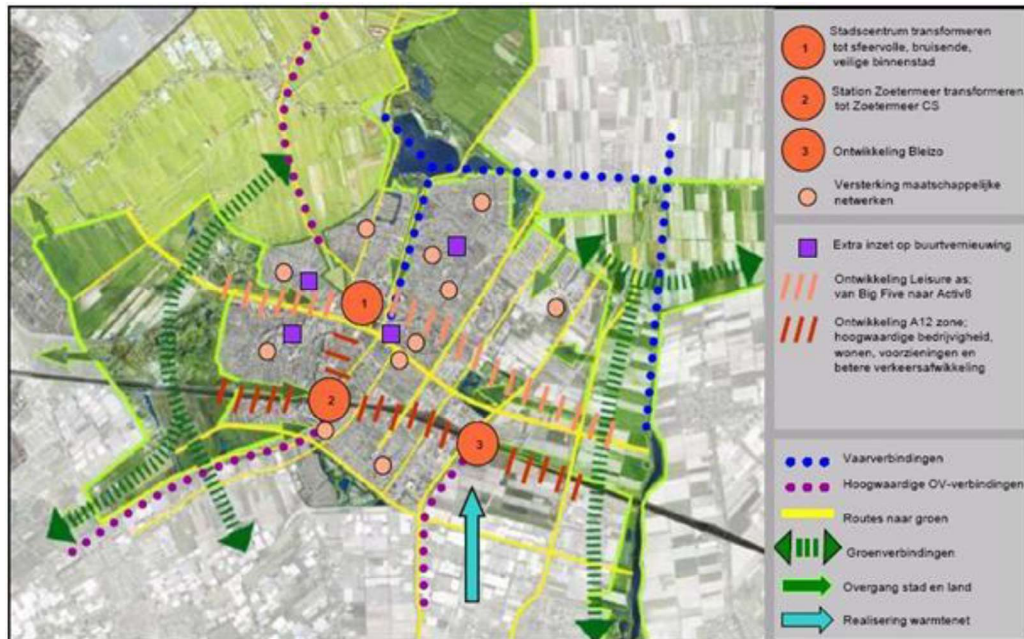
### 2.4.1 Stadsvisie 2030

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

Een belangrijk onderdeel vanuit de Stadsvisie is het afstemmen van de aard en omvang van woningbouw op de woningbehoefte, alsmede het vast blijven houden aan een groene, stedelijke woonomgeving en een dynamisch volwaardig stedelijk centrum.

Met de voorgenomen ontwikkeling van 17 woningen wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een gevarieerd programma. Er worden rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden de woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke stadsvisie.





Afbeelding 2.1.: Kaart uit de Stadsvisie 2030

#### 2.4.2 Woonvisie Zoetermeer, samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt (2015)

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Daarin worden een zestal ambities benoemd. Het betreft de ambities:

- duurzaam bouwen en renoveren;
- betaalbare woningen voor iedereen;
- extra woonruimte voor jongeren en studenten;
- Zoetermeer levensloopbestendig maken;
- prettige en gewilde woonwijken; en,
- consumentgericht bouwen.

Voorts is het afstemmen van de aard en omvang van woningbouw op de woningbehoefte een belangrijk onderdeel. De markt is consumentgericht waarbij de transitie van een aanbod- naar vraagmarkt doorzet. Kleinschaligheid van nieuw te ontwikkelingen woningbouw op binnenstedelijke locaties heeft prioriteit ten opzichte van grootschalige ontwikkelingen. De Zoetermeerse woningmarkt kenmerkt zich door een goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen. Daarbij is de voorraad wel eenzijdig, deze is grotendeels afgestemd op (modale) gezinnen met kinderen en te weinig op jongeren en ouderen.

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij verschillende ambities die door de gemeente zijn gesteld. De te realiseren woningen worden onder andere gasloos uitgevoerd.

Het programma bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Deze woningen zijn gericht op verschillende doelgroepen.

#### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

#### 2.4.3 Woningbouwprogramma Zoetermeer (2017)

Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woningbouwagenda Zoetermeer vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht geven "invulling te geven aan een woningbouwprogrammering voor nieuwbouw/transformatie, uitgesplitst naar productsegmenten, doelgroepen en type woonmilieus".

In het woningbouwprogramma wordt inzicht geboden in de wenselijke verdeling van de nieuwbouwproductie naar eigendom, woningtypen, en prijsklassen. Daarnaast wordt inzicht gegeven op de gestelde ambitie, van 10.000 tot 16.000 woningen, binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast en waar welke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Ten slotte is nog aandacht besteed aan de gemeentelijke rol in deze opgave. Dit woningbouwprogramma is een doorvertaling van de gemeentelijke woonvisie.

Met de ontwikkeling van een gevarieerd woningaanbod in verschillende segmenten wordt voorzien in woningaanbod voor verschillende doelgroepen, waarbij de nadruk komt te liggen op het luxe segment. De woningen komen in een rustig-stedelijk gebied te liggen, een woonmilieu waar veel vraag naar is.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwprogramma.

#### 2.4.4 Actieplan verkeersveiligheid

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

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

### **Conclusie**

Het plangebied wordt ontsloten via de Zegwaartseweg, een zogenaamde 'fietsstraat' en daarmee autoluw. In het plangebied stond voorheen een tuincentrum, met een grote verkeersaantrekkende werking. In de toekomstige situatie zijn 17 woningen voorzien. Daarnaast worden de wegen in het plangebied aangelegd conform het concept 'duurzaam veilig'.

#### 2.4.5 Actieplan Fiets 2014

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

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

### **Conclusie**

Het Actieplan Fiets 2014 heeft geen consequenties voor dit plan.

#### 2.4.6 De Groentrilogie: Groenkaart, Visie Biodiversiteit (2013) en Bomenbeleid (2011)

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. Het plangebied is voornamelijk aangewezen als Stadsgroen, grotendeels laag dynamisch.

Stadsgroen bestaat uit het groen op stadsniveau. Bij ontwikkelingen wordt in eerste instantie gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten.

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 één van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak. Dit leidt tot een tweesporige benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Spoor 2 richt zich op participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer.

Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad. Gestreefd wordt naar het realiseren van een boomwaardige standplaats, waarbij de boom zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte heeft om uit te groeien. In de visie Biodiversiteit zijn uitgangspunten genoemd waar bij het ontwikkelen van een duurzame bomenstructuur rekening mee dient te worden gehouden. De Groenkaart geeft de bomenstructuur aan voor het vervangen van bomen.

#### **Conclusie**

In de Groenkaart is het plangebied aangeduid als 'Laagdynamisch stadsgroen'. Hiervoor geldt het principe van het ter plekke compenseren. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ook ruimte gereserveerd voor een groene inpassing. In paragraaf 4.1 is hier meer aandacht aan besteed. De inrichting van het openbaar groen en inpassing van de planontwikkeling levert een bijdrage aan een geconcentreerde kwaliteitsverbetering.

#### 2.4.7 Programma Duurzaam Zoetermeer (2011)

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

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

## **Conclusie**

De planontwikkeling zal voldoen aan bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen. De woningen worden aardgasvrij en volgens de huidige duurzaamheidsnormen gerealiseerd.

### 2.4.8 De archeologie van Zoetermeer

In deze rapportage zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente Zoetermeer opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde kent. Voorgenomen ontwikkeling past dan ook in het beleid omtrent archeologie van de gemeente Zoetermeer.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologische waarden.

### 2.4.9 Parkeerbeleid (2012)

Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels opgesteld.

#### *Integrale kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer*

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

#### *Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels*

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

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2012 en dienen als uitgangspunt voor de benodigde parkeerbehoefte. In paragraaf 4.2 wordt aandacht besteed aan parkeren in het plan.

### 2.4.10 Welstandsnota 2012

Op 20 april 2012 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. Hierin is, aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen, het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid.



Uit de welstandsnota blijkt dat het plangebied valt onder het intensief welstandsbeleid en dat het valt onder het gebied 'historische lint'. Het plangebied betreft het perceel van de voormalige Leeuwenhoeve, één van de oudste boerderijen van Zoetermeer. Bij de herontwikkeling is het doel om de uitstraling van het oude boerenerf terug te laten komen. Dit is beschreven in hoofdstuk 4.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het voorliggende bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

### Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit twee delen. Het zuidwestelijk deel bestaat uit een grasweide waar ooit een tuincentrum stond. Op het noordelijke deel van het plangebied staat een vervallen hoeve met bijbehorende schuren. Ten zuidwesten van de vervallen hoeve bevindt zich een op een terp gelegen woonhuis. Ten zuidwesten van het woonhuis bevindt zich een vervallen kas.



3.1: Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)

## Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

### 4.1 Nieuwe ontwikkelingen

De bestaande (vervallen) bebouwing wordt gesloopt en er worden 17 nieuwe woningen terug gebouwd. Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat het doet denken aan een oud boerenerf. Er worden 17 woningen gebouwd. Het plan bestaat uit 4 dijkwoningen, 5 boomgaardwoningen, 3 erfwoningen, 3 schuurwoningen (Leeuwenhoeve) en een twee-onder-een-kapwoning.



Afbeelding 4.1.: overzichtstekening van het toekomstig scenario

#### Beeldkwaliteitsplan

Door de gemeente is het beeldkwaliteitsplan 'Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld, omdat de gemeente Zoetermeer de bescherming van het karakter van de Zoetermeerse oude linten belangrijk vindt. Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg en Zegwaartseweg te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarmee zijn nieuwe ontwikkelingen niet uitgesloten, maar is terughoudendheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen op zijn plaats.

Een nieuw (bouw)plan dat op basis van dit beeldkwaliteitsplan wordt ontwikkeld, vraagt vooral maatwerk. Daarom is binnen de criteria voldoende ruimte gelaten om maatwerk en flexibiliteit per perceel te kunnen bieden. Daarnaast is aan de linten het integrale ontwerp en de onderlinge samenhang tussen landschap, stedenbouw, architectuur en erfgoed van groot belang.

### Welstandscriteria over bebouwingsdichtheid

Omdat er niet een eenduidige dichtheidsmaat voor beide linten kan worden gegeven, is gekozen voor differentiatie op hoofdlijnen. Voor het plangebied geldt een maximale bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare. Op grond van het kaveloppervlak (ongeveer 7.300 m<sup>2</sup>) is het toegestaan om 11 woningen te bouwen (8.250m<sup>3</sup> inhoud).

De Leeuwenhoeve verwijst naar de periode van ontginning en inpoldering van dit deel van Zuid-Holland en vertegenwoordigt daarmee een hoge cultuurhistorische waarde voor de regio. Het herbouwen van de Leeuwenhoeve, het behoud van de beeldbepalende brug en het herstellen van de insteekhaven hebben extra kosten tot gevolg.

Conform de eisen in het Beeldkwaliteitsplan is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) uitvoerig betrokken bij het plan. De ontwikkeling van de locatie is besproken tijdens de vergaderingen van 20 november 2018, 18 februari 2019, 18 juni 2019 en tot slot op 10 september 2019. In die periode zijn diverse wijzigingen aangebracht en heeft dit uiteindelijk geleid tot een kwalitatief hoogwaardig plan dat aansluit op de kwaliteiten van de Zegwaartseweg. De CRK heeft de stedenbouwkundige opzet in de vergadering van 18 juni 2019 akkoord bevonden en heeft op 10 september 2019 de verdere uitwerking van de architectuur behandeld en een aantal verbeterpunten benoemd. In verband met de monumentale status van de Leeuwenhoeve is het ontwerp hiervan nogmaals los behandeld in de Welstandsvergadering van 26 september 2019. Tijdens deze vergadering is door de Stadsbouwmeester en erfgoeddeskundige ingestemd met het definitief ontwerp voor de herbouw van de Leeuwenhoeve.

De criteriapunten voor het toepassen maatwerk uit het Beeldkwaliteitsplan die specifiek betrekking hebben op dit plan, kunnen als volgt onderbouwd worden:

- Inhoud van de woningen. Zonder maatwerk is het toegestaan om 11 woningen van 750m<sup>3</sup> = 8.250m<sup>3</sup> te bouwen. Het voorliggende plan bestaat uit circa 9.200m<sup>3</sup>. Dit is circa 11% meer dan toegestaan.
- De extra dichtheid is slim gepositioneerd op het erf, door bebouwing achter elkaar te situeren en een grote groene ruimte. Bovendien wordt het bestaande dijklichaam zo min mogelijk veranderd en staat daardoor de achterste bebouwing fors lager en oogt daarmee kleiner.
- Er is sprake van voldoende variatie in bebouwing door diverse typologieën te ontwikkelen. Het aantal losse volumes is beperkt omdat gekozen is voor veelal aaneengesloten bebouwing in de vorm van schuurwoningen, wat tevens aansluit bij een agrarisch karakter.
- In de huidige planologische situatie is een doorzicht vanaf het lint naar het achtergebied verdwenen. Middels het voorliggende plan wordt wel voorzien in een ruime doorzicht.
- De parkeervoorziening binnen het plan is opgelost door middel van achterin gesitueerde parkeerplaatsen, omsloten met hagen, en verdekte parkeerplekken achter bebouwing. Hiermee is de parkeervoorziening beperkt zichtbaar vanaf de Zegwaartseweg.
- De Leeuwenhoeve heeft een gemeentelijke monumentenstatus en vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde. Door deze ontwikkeling wordt de - inmiddels gesloopte - monumentale boerderij in oude luister herbouwd. Door de extra kosten voor de herbouw van een monumentaal pand, wordt een beroep gedaan op maatwerk.

In de Visie Zegwaartseweg is over bebouwingsdichtheid het volgende opgenomen: 'Bij transformatie moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering en kan de nieuwe ontwikkeling niet dichter bebouwd worden dan nu planologisch reeds mogelijk is c.q. moet de dichtheid zo laag mogelijk blijven.'



Het voorliggende bouwplan voldoet aan deze bepaling, doordat er planologisch gezien onder andere een groot bouwvlak voor detailhandel op de gronden ligt. Dit komt te vervallen en er komen 17 woningen voor terug. De planologische bebouwingsmogelijkheden worden hierdoor minder.

Op basis van bovenstaande opsomming kan geconcludeerd worden dat het plan leidt tot een kwaliteitsverbetering en aansluit bij de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Zegwaartseweg. Samen met de instemming van de CRK wordt hiermee een beroep gedaan op het toepassen van maatwerk.

### Boerenerf

Het plangebied wordt ingericht als een boerenerf. Een boerenerf kenmerkt zich door een natuurlijke clustering van diverse, van elkaar verschillende bouwvolumes gericht rondom het erf. Zoals te zien in afbeeldingen 4.1 en 4.2 worden er verschillende volumes aan de erftoegangsweg gebouwd. De bebouwingen sluiten qua vorm en hoogte aan op de omliggende lintbebouwingen.

Op een boerenerf dienen beeldbepalende en monumentale bebouwing, dat nog aanwezig is op een perceel, zorgvuldig ingepast te worden in het nieuwe plan. De beeldbepalende brug die het plangebied verbindt met de Zegwaartseweg blijft behouden. Ook wordt de insteekhaven behouden. Het gemeentelijke monument Leeuwenhoeve is inmiddels gesloopt door de zeer slechte bouwkundige staat. Deze wordt herbouwd zodat de verschijningsvorm hetzelfde blijft.

Het pand in het zuidwesten van het plangebied wordt als enige compact ingericht.



Afbeelding 4.2.: Stedenbouwkundige impressie

### *Groenvoorzieningen*

Het voorgenomen plan is ruim opgezet waar de tussenruimtes groen ingericht zijn. Hierdoor worden belangrijke (groene) doorzichten behouden. Ook de bestaande groene randen blijven zoveel mogelijk behouden.

## **4.2 Verkeer en parkeren**

### *Ontsluiting*

Vanuit stedenbouw is de voorkeur om de ontsluiting via de Zegwaartseweg te laten

verlopen. Het boerenerf wordt, zoals overal aan de Zegwaartseweg plaatsvindt, via de weg en wetering ontsloten. De beoogde nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande brug naar de Zegwaartseweg. Vanaf deze wegen wordt het verkeer verdeeld over de Edisonstraat, Ruimtebaan en de Marconistraat. Vanaf deze gebiedsontsluitingswegen wordt het verkeer verder verdeeld. Omdat er geen toename van het aantal verkeersbewegingen is, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een (onacceptabele) verkeerstoename.

#### *Verkeer*

De voorgenomen ontwikkeling heeft gevolgen voor de bestaande verkeerssituatie en ontsluiting. Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, dient de verkeersaantrekkende werking te worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Het tuincentrum had een bruto vloeroppervlak van circa 2.500m<sup>2</sup> bvo en een buitendeel van circa 1.000m<sup>2</sup> bvo. Op grond van een uitspraak van de Raad van State moet het buitendeel van een tuincentrum worden opgeteld bij het vloeroppervlak voor de berekening van de verkeersgeneratie en parkeernorm.

Een tuincentrum heeft een verkeersgeneratie van 13,4 voertuigen per 100m<sup>2</sup> bvo. Dit komt op een totale verkeersgeneratie van 469 voertuigen per etmaal. De toegestane bedrijfswoning en het bestaande woonhuis worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

De nieuwe situatie (17 extra woningen) kent een verkeersgeneratie van maximaal 7,2 voertuigen per woning, een totaal van 130 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van een worst case scenario (vrijstaande woningen).

Daarnaast trekt detailhandel ook zwaar verkeer aan. Bij een woonfunctie is het aandeel zwaar verkeer te verwaarlozen – iets wat ten goede komt aan de fietsveiligheid van de Zegwaartseweg.

De herontwikkeling heeft tot gevolg dat de verkeersgeneratie afneemt met gemiddeld (469 minus 130) 339 voertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling belast de Zegwaartseweg alleen ten behoeve van erfontsluiting, er is geen sprake van doorgaand verkeer. Dit sluit dus naadloos aan met de omschrijving en opzet van de Zegwaartseweg.

#### *Parkeren*

De voorgenomen ontwikkeling brengt een parkeerbehoefte met zich mee.

In de regels van het vigerend bestemmingsplan is vastgelegd dat een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform de nummering zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels' (2019).

In tabel 4.1 is de parkeerbalans voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

<b>Aantal woningen</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Parkeernorm</b>	<b>Benodigde parkeerplaatsen</b>
6	>180 m <sup>2</sup> bvo	1.5	9
11	110 m <sup>2</sup> > 180 m <sup>2</sup> bvo	1.4	15.4
<b>17</b>		<b>28.2</b>	<b>24.4</b>

Tabel 4.1.: parkeerbalans

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Er worden 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit komt overeen met een gemiddeld aantal auto's voor woningen in deze prijsklasse (2 auto's). Uit tabel 4.1 blijkt dat dit meer dan voldoende is.

## Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

### 5.1 Strategische milieu-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van 17 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 6.

Tevens zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren.

### 5.2 Geluidhinder

#### 5.2.1 Kader

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen. Woonwagenstandplaatsen en verblijfsterreinen bij psychiatrische ziekenhuizen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

#### 5.2.2 Onderzoek

In juni 2017 is door BK Bouw- & Milieuadvies reeds akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat de berekende geluidsbelastingen van alle afzonderlijke wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. In deze rapportage wordt echter uitgegaan van een het prognosejaar 2027 en dit dient inmiddels 2029 te zijn. Daarnaast is de verkaveling tussentijds aangepast.

Om te kunnen concluderen dat de nieuwe verkaveling voldoet aan de voorkeursgrenswaarde in het prognosejaar 2029 is een nieuwe berekening gemaakt.

### *Wegverkeerslawaaï*

In het kader van de voorbereiding van deze ruimtelijke onderbouwing is een akoestische berekening uitgevoerd. Dit is noodzakelijk omdat de nieuwe woningen gelegen zijn binnen de zone van de route Ruimtebaan / Edisonstraat, de Stephensonstraat en de Spruitkoolakker.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is eveneens onderzoek gedaan naar het verkeer op de Zegwaardseweg, die als 30 km/u-weg is bestemd.

### *Normstelling Wet geluidhinder*

In het geval dat nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, dan mag de geluidbelasting niet meer bedragen dan de voorkeerswaarde. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeerswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

In tabel 1 is aangegeven wat de voorkeersgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen.

Bron	Voorkeerswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Wegverkeerslawaaï	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 1 Wgh)

*Tabel 1: Normstelling wegverkeerslawaaï voor nieuwe woningen*

### **Reductie geluidbelastingen wegverkeerslawaaï**

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Volgens artikel 110g Wgh is deze reductie 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/uur. Omdat alle in dit onderzoek betrokken wegen een rijsnelheid hebben van lager dan 70 km/uur, is de reductie van 5 dB toegepast op alle in dit onderzoek betrokken wegen.

### *Wegverkeersgegevens*

De wegverkeersintensiteiten op de beschouwde wegen zijn afkomstig uit het akoestische basismodel van de gemeente Zoetermeer voor wegverkeer. Het prognosejaar van de verkeersgegevens in het verkregen model is 2027. Omdat het plan in het jaar 2020 wordt vastgesteld, dient het onderzoek te worden uitgevoerd voor het prognosejaar 2030, 10 jaar na vaststelling. Om de verkeersintensiteiten voor het prognosejaar 2030 te bepalen, is er in overleg met de gemeente Zoetermeer een autonoom groeipercentage van 1,0% per jaar toegepast.

Naast de verkeersintensiteiten van het prognosejaar 2027 heeft de gemeente Zoetermeer ook de van belang zijnde verkeersparameters meegeleverd. Dit betreft naast de verkeersintensiteit, de verdeling van het verkeer in de dag-, avond- en nachtperiode en de verdeling van het verkeer in de onderscheiden voertuigcategorieën.

Het wegdek op de wegen is overgenomen uit het model van de gemeente Zoetermeer. Het wegdektype is per wegvak samen met een overzicht van de alle gehanteerde verkeersgegevens opgenomen in bijlage 4 "Akoestisch onderzoek" van deze ruimtelijke onderbouwing.



### *Berekeningsmethode*

Voor het bepalen van de geluidsbelasting door het wegverkeer is gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu, versie 5.1.

Berekeningen zijn uitgevoerd op de grens van het besluitvlak waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Omdat de woningen in maximaal 3 bouwlagen worden gebouwd is de geluidsbelasting berekening op een hoogte van 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m.

### *Berekeningsresultaten*

Op de laatste afbeelding in de bijlagen zijn de resultaten gepresenteerd. De resultaten betreffen de cumulatieve geluidsbelastingen van alle wegen bij elkaar. De aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh is op deze resultaten toegepast. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting maximaal 48 dB bedraagt in het zuidoostelijke deel van het besluitvlak.

Omdat door het verkeer van alle wegen bij elkaar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, wordt ook door het verkeer van de afzonderlijke wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en zijn er vanuit geluid geen belemmeringen te verwachten.

#### 5.2.3 Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat het verkeer van alle omliggende wegen samen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, zodat een hogere waarde procedure niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen.

## **5.3 Trillingshinder**

### 5.3.1 Kader

Voor trillingshinder bestaan geen wettelijke normen. Wel kan trillingshinder een rol spelen bij de vraag of met de ontwikkeling van het project, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### 5.3.2 Onderzoek

Het plangebied ligt op meer 200 meter van de Randstadrail. Daarnaast zijn in de directe omgeving van de Randstadrail de bestaande situatie reeds woningen gelegen op een kleinere afstand, circa 30 meter, dan de toekomstige woningen. Er worden dan ook voor het aspect trillingshinder geen belemmeringen verwacht.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

## **5.4 Bodemkwaliteit**

Mede ter beoordeling van de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing, is inzicht vereist in de kwaliteit van de bodem. Omdat de bodemkwaliteit medebepalend is voor de vraag welke nieuwe functies in een gebied realiseerbaar zijn, is onderzoek naar eventuele beperkingen aan het bodemgebruik noodzakelijk. Hiertoe dient bodemonderzoek te worden verricht.

#### 5.4.1 Bodemonderzoek

In september 2016 is er door Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieukundige kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen transactie en de voorgenomen bouw- en ontgravingswerkzaamheden op de locatie. Tevens is asbest niet aangetoond. De bodem op de locatie is daarmee onverdacht op de aanwezigheid van asbest.

Aanvullend bodemonderzoek wordt op basis van de resultaten conform de Wet bodembescherming (Wbb) niet nodig geacht.

#### 5.4.2 Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aanwezig zijn voor de herontwikkeling van de percelen.

### **5.5 Luchtkwaliteit**

#### 5.5.1 Luchtkwaliteitseisen

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> aangepast. Voor PM<sub>10</sub> is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

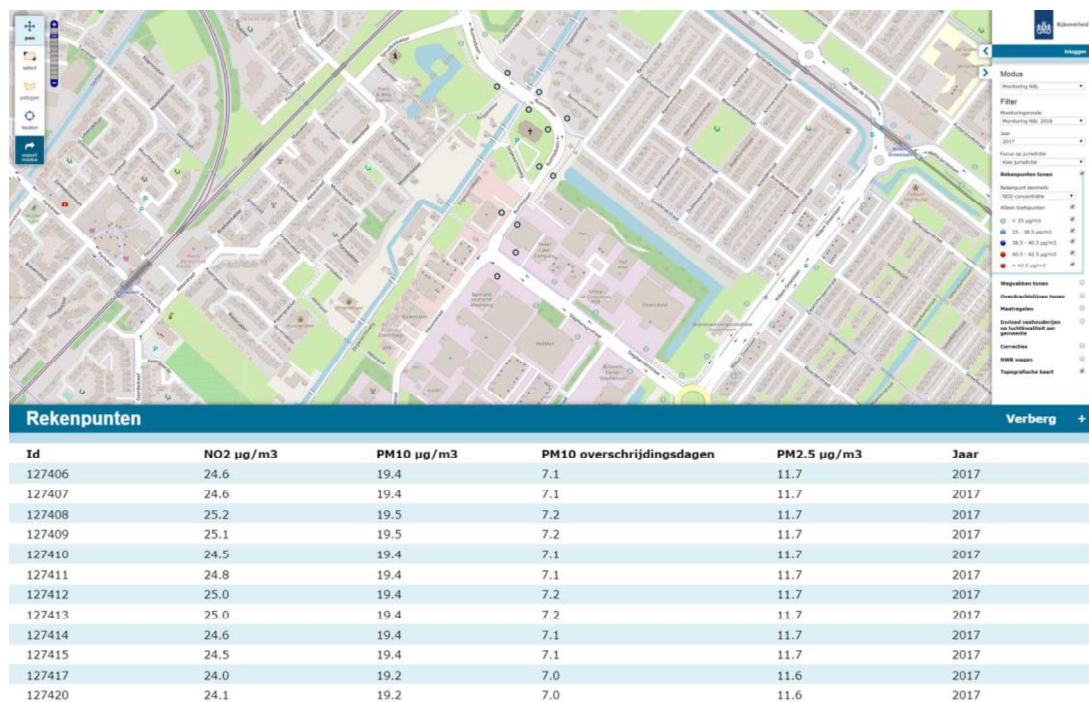
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

### 5.5.2 Luchtkwaliteitsonderzoek

De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een ontwikkeling is als NIBM aan te merken wanneer de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van 17 woningen in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

#### Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Edisonstraat en Ruimtebaan) de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. In afbeelding 5.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven voor het peiljaar 2017.



Afbeelding 5.1: overzicht concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sup>10</sup> en PM<sup>2,5</sup>, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> (voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) en 25 µg/m<sup>3</sup> (voor PM<sub>2,5</sub>) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

### 5.5.3 Conclusies

De ontwikkeling in dit plan is aan te merken als een project dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit plan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

## 5.6 Water

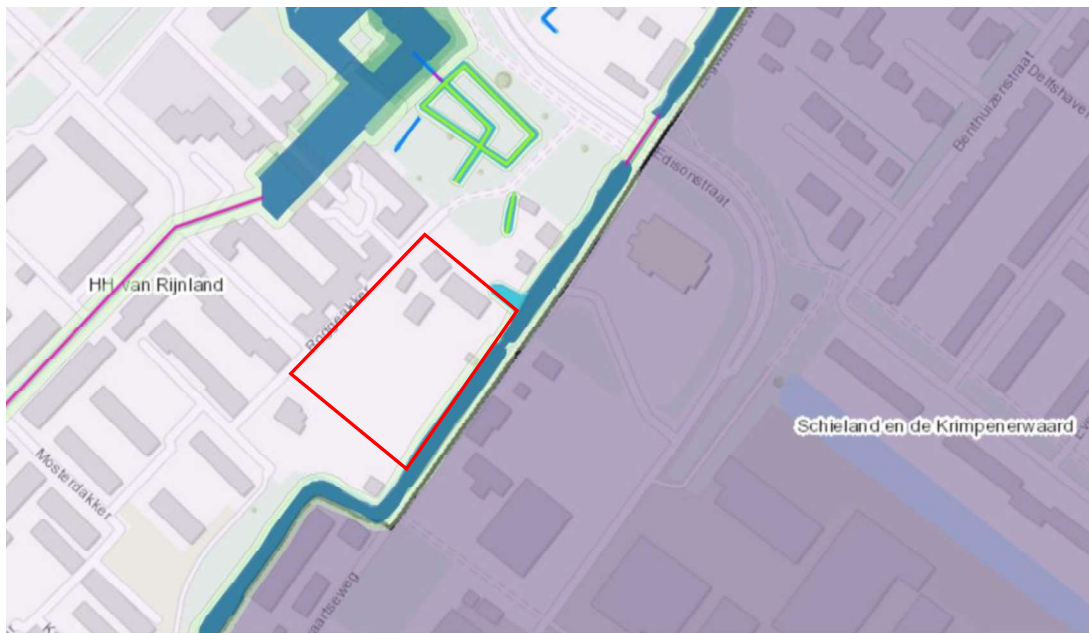
### 5.6.1 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

#### *Huidige situatie*

Het zuidwestelijk deel van het plangebied bestaat uit een grasweide waar een tuincentrum heeft gestaan. Op het noordelijke deel van het plangebied bestond uit een vervallen hoeve met bijbehorende schuren.

Zoals blijkt uit de legger Wateren van het Hoogheemraadschap ligt tussen het plangebied en de Zegwaartseweg een watergang.

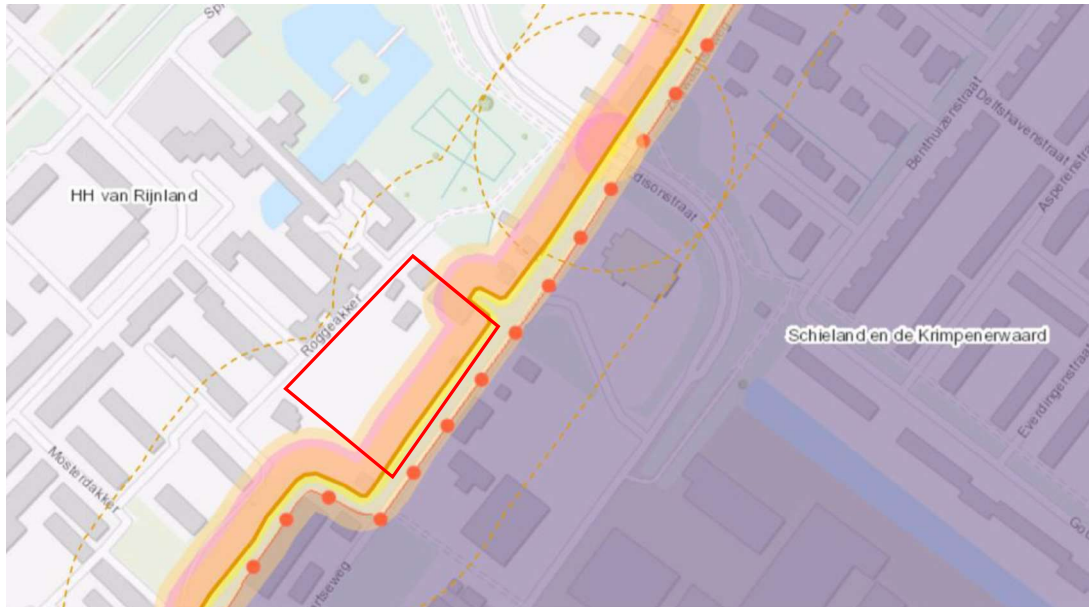


Afbeelding 5.2: uitsnede Legger wateren

#### *Veiligheid*

In een deel van het plangebied is een regionale waterkering gelegen (zie afbeelding 5.3). Voor dit deel is in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Er wordt deels in de beschermingszone van de regionale waterkering gebouwd. Voor het voorliggend plan is een positief advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland benodigd.





Afbeelding 5.3: uitsnede Legger regionale kering

### Oppervlaktewatersysteem

Het gebied maakt onderdeel uit van het Hoogheemraadschap van Rijnland en is gelegen in peilgebied PBS\_WW-25U (Polder de Noordplas). In dit peilgebied geldt een vast peil van 5,92 meter- NAP.

### Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard doordat het plangebied deels bestaat uit een grasweide waar een tuincentrum heeft gestaan. Het tuincentrum is nog geen 10 jaar geleden gesloopt (zie afbeelding 5.4).

In het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden van het voormalige tuincentrum de bestemming 'Detailhandel'. Op deze gronden is een groot bouwvlak opgenomen die voor 50% bebouwd mag worden. Dit komt overeen met 4.700 m<sup>2</sup>. Daarnaast is op het perceel van de hoeve een bouwvlak van circa 90 m<sup>2</sup> voor een woning opgenomen. De rest van het plangebied mag planologisch gezien compleet verhard worden (wegen en paden).



Afbeelding 5.4: uitsnede Street view (Google Maps) maart 2010

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van 17 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen (parkeerplaatsen, wegen en openbare ruimtes). In het plan is ruimte voor groenvoorzieningen opgenomen. Met het voorliggend plan wordt het plangebied dus niet geheel verhard (wat het vigerend bestemmingsplan wel toelaat). Watercompensatie is dan ook niet benodigd.

#### *Riolering*

Het algemeen beleid is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden en gescheiden blijven tot aan het overnamepunt op de perceelsgrens. Schoon regenwater van gevels en daken dient bij voorkeur te worden benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) of te worden afgevoerd naar de bodem (infiltratie) en indien niet mogelijk of gewenst is dan rechtstreeks afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater via een regenwaterriool.

#### *Volksgezondheid*

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

#### *Bodemdaling*

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

#### *Grondwateroverlast*

Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

#### *Waterkwaliteit*

Bij afkoppelen moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terreinen dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige waterkwaliteit.

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuiliingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

#### *Keur, Beleidsregels en Legger*

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

De Legger van het Hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

#### *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Het beheer en onderhoud van de aangrenzende secundaire watergangen ligt bij de eigenaar van het perceel.

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

### 5.7.1 Begrip milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen.

### 5.7.2 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een handreiking voor milieuzonering in ruimtelijke plannen. Het boekje vormt een hulpmiddel voor gemeenten om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie concreet in te vullen. Het doel van de publicatie is om te komen tot maatwerk op lokaal niveau. Dit betekent dat gemaakte keuzes zorgvuldig moeten worden afgewogen en verantwoord.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn echter niet bedoeld om de aanvaardbaarheid te toetsen van situaties waarbij bestaande bedrijven in de nabijheid van bestaande woningen liggen. Het is dus niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van buurtgerichte voorzieningen, zoals basisscholen komen er vrijwel geen andere functies voor, behalve aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Anders dan rustige woonwijken, zijn er ook gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

### 5.7.3 Milieuzonering in het plan

De omgeving van het projectgebied kan op grond van de verscheidenheid aan functies geschaard worden onder het omgevingstype gemengd gebied. Direct ten zuidoosten van het terrein bevond zich Kringloop Centrum Zoetermeer. Deze is in de huidige situatie permanent gesloten. Op deze gronden mag een bedrijf worden gevestigd van maximaal milieucategorie 2. De richtafstand van 10 meter wordt gerespecteerd doordat de werkelijke afstand 25 meter is. De percelen in het hart van Business Park Overheem waarop bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan met een richtafstand van 100 meter, bevinden zich op minimaal 290 meter van de terreingrens.



#### 5.7.4 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

### **5.8 Externe Veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag, en vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals vuurwerk, lpg, en munitie) over weg, water en spoor en door buisleidingen.

#### 5.8.1 Inrichtingen

Uit de Risicokaart blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer zich geen relevante risicobronnen bevinden. Het LPG Tankstation Gebroeders Jongste BV aan de Van Aalstlaan 10 is de dichtstbijzijnde risicolocatie en voor zowel het PR als het GR geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren van het tankstation valt.

#### 5.8.2 Transport gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

#### 5.8.3 Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen relevante buisleidingen.

#### 5.8.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

### **5.9 Natuurwaarden**

#### **Wet natuurbescherming**

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

#### 5.9.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
  - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
  - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
    - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
    - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
  - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Zoetermeer is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

### 5.9.2 Gebieden

#### **Natura2000**

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en HrI-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

#### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

### 5.9.3 Natuurwaardenonderzoek

#### **Soortenbescherming**

In februari 2017 is door IDDS een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 2.

Uit dit onderzoek is gebleken dat door de ontwikkelingen vaste rust- en verblijfplaatsen van de beschermde egel worden aangetast. In Zuid-Holland geldt voor deze soort echter een vrijstelling.

Daarnaast dient bij uitvoering van de plannen rekening te worden gehouden met twee algemene voorwaarden uit de Wet natuurbescherming. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing, met dien verstande dat in casu de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 zich richt op de in het wild levende dieren en planten in het algemeen. Ook dienen de aanbevelingen in ogenschouw genomen te worden.

#### **Gebiedsbescherming**

De locatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen bekend onder de naam Ecologische Hoofdstructuur). Daardoor gaat er geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN is zodoende niet nodig.

De locatie ligt op grote afstand van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (Natura 2000-gebied 'De Wilck' bevat geen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten). Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', 'Meijndel & Berkheide', en 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevatten wel stikstofgevoelige habitats en leefgebieden. Deze stikstofgevoelige habitats en leefgebieden liggen echter op minimaal 12,4 kilometer afstand van het plangebied. Er is onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie. In dit onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en de gebruiksfase voor de ontwikkelingen binnen de locatie Zegwaardseweg 96 leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in de beschouwde

Natura 2000-gebieden tijdens de maatgevende aanlegfase, geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Omdat tijdens de gebruiksfase de emissie van stikstof lager is dan in de aanlegfase, is ook tijdens de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat de Wet natuurbescherming geen belemmeringen veroorzaakt voor de ontwikkelingen in dit plan.

## **5.10 Cultuurhistorie en archeologie**

### *Archeologie*

In januari 2017 is er door IDDS een quickscan archeologie uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor een deel van het plangebied de kans op het aantreffen van archeologische waarden groot is. Voor dit deel van het plangebied wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau- en booronderzoek.

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in combinatie met een inventariserend veldonderzoek voor een plangebied aan de Zegwaartseweg 96 te Zoetermeer. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 5. Hieronder is de conclusie en het advies beschreven.

Op basis van het bureauonderzoek kon geconcludeerd worden dat er in de zone direct naast de Zegwaartseweg, de voormalige veendijk, een middelhoge kans was op het aantreffen van archeologische waarden vanaf de start van de ontginning van het gebied, vanaf waarschijnlijk de 13e eeuw, tot de vroege Nieuwe Tijd (toen het gebied door veenwinning te nat werd voor bewoning).

Verder was er op basis van het bureauonderzoek een lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten in de intacte top van het Hollandveen. Voor het westelijke deel van het plangebied geldt geen archeologische verwachting.

Het inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen had tot doel om de gespecificeerde archeologische verwachting op basis van de resultaten van het bureauonderzoek in het veld te toetsen. Het booronderzoek had tevens tot doel vast te stellen of een intact bodemprofiel aanwezig is binnen het plangebied, of dat er sprake is van verstoring dan wel erosie, met het oog op de eventuele aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat binnen het plangebied de ondergrond recent verstoord is tot een diepte van 95 tot 160 centimeter beneden maaiveld. Hierbij zijn de bovengrond en de top van het Hollandveen geheel verstoord geraakt. De archeologische waarden die eventueel op of in het Hollandveen aanwezig waren zullen verstoord zijn geraakt; ook eventuele resten uit de periode na de ontginning van dit gebied vanaf de Late Middeleeuwen zullen niet meer aanwezig zijn. De getijdenafzettingen onder het Hollandveen was dusdanig slap dat langdurige menselijke activiteit kan worden uitgesloten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied bij te stellen naar 'laag' en adviseert Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ).

Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag - de gemeente Zoetermeer - en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



### Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied onderdeel is van een historische landschappelijke lijn met een redelijke hoge waarde (zie afbeelding 5.5). In 2017 is een bouwhistorische quickscan met waardenstelling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 3. Hierin staat beschreven dat het voormalige bedrijfsgebouwe van de boerderij aan de Zegwaartseweg in de afgelopen jaren in een ruïneuze staat is geraakt. De bouwkundige staat is thans dusdanig slecht dat restauratie feitelijk zou neerkomen op een reconstructie. Dit nieuwe, gereconstrueerde gebouw zal vanzelfsprekend niet dezelfde monumentale en cultuurhistorische waarden bevatten als het oorspronkelijke monument.

Zoals beschreven in paragraaf 4.1 worden de 17 woning zo ingericht dat dit doet denken aan een boeren erf. Gezien het feit dat de inmiddels gesloopte bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw die de landschappelijke waarden in tact houdt, worden de historische waarden niet aangetast. Het voorliggend plan is al diverse keren besproken met Welstand en, in verband met het beeldkwaliteitsplan, ook uitvoerig met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken.



Afbeelding 5.5.: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zuid-Holland. (het plangebied is rood omkaderd).

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Financiële uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het besluit. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening ook de afdeling Grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) in werking getreden.

Voor de ontwikkeling van het project heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure koopovereenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal.

Uit het bovenstaande blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is.

### **6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

#### 6.2.2    Vooroverleg

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties, waaronder het waterschap, de provincie Zuid-Holland en de veiligheidsregio. In dit kader wordt de ruimtelijke motivering voorgelegd aan de vaste overlegpartners. De eventuele ontvangen overlegreacties zullen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

#### 6.2.3    Ontwerpfase

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is op een uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent onder meer dat de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Van de eventueel ingediende zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

HGOS/CHE

## **Zegwaartseweg 96 – een tussenstand**

8 maart 2018

In deze notitie geven wij een zo afgewogen mogelijke mening over het plan voor Zegwaartseweg 96. Wij hopen dat dit bijdraagt aan een goede en vlotte planbehandeling bij de gemeente.

### Het bredere kader

In de loop der jaren zijn verschillende plannen voor deze locatie, van de voormalige Leeuwenhoeve en het tuincentrum Forsythia, bij de gemeente en bij het publiek gepresenteerd, maar er is nog geen afronding van het ontwikkelingsproces. Dat is met name jammer omdat de (schuur van de) Leeuwenhoeve vervallen is en gesloopt moet worden (wegens asbest), terwijl het hier om een gemeentemonument gaat aan een van de twee grote historische linten van waaruit Zoetermeer is gegroeid.

De huidige ontwikkelaar/grondeigenaar, Van der Kooij Vastgoed, heeft nu een vrij ver ontwikkeld plan voor reconstructie van het monument en een schets van een woningbouwlocatie voor het overige terrein (eigen foto HGOS).



Door regelmatig als toehoorder aanwezig te zijn bij het overleg Stadsbouwmeester is HGOS goed op de hoogte van de hoogte van de het plan. De heer Van der Kooij heeft HGOS uitgenodigd om met hem mee te denken en te reageren op zijn initiatief. Dat stellen wij zeer op prijs.

Wij vinden het belangrijk dat de verschillende ontwikkelingen die zich voordoen in de historische gebieden van Zoetermeer (linten, beschermde stadsgezichten)

en rond monumenten door de gemeente (als toetser en als grond- en pandeigenaar) op *vergelijkbare manier bejegend worden*. De ontwikkelingen aan de Zegwaartseweg zijn lastiger op een vergelijkbare en evenredige manier te bejegenen dan die aan de Voorweg, omdat voor de Voorweg nu een bestemmingsplan in voorbereiding is, terwijl de Zegwaartseweg wel een overkoepelende visie kent maar er een lappendeken is van meer of minder actuele bestemmingsplannen. In diverse gevallen bieden bestemmingsplannen mogelijkheden die de eigenaar niet meer wenst te benutten. Veelal gaat het om het niet realiseren van een bedrijfsbestemming en de wens om een woonbestemming mogelijk te maken. Tegen zo'n omzetting is vanuit HGOS geen principieel bezwaar, al heeft een diversiteit aan bestemmingen de voorkeur, omdat die passen bij de agrarische historie van de Zegwaartseweg. Verder raakt het gebied van de Visie Zegwaartseweg vaak aan gebieden met een heel ander karakter, zoals het industrieterrein rond de Edisonstraat en de woonwijk Seghwaert. Bouwplannen vallen soms in twee "zones", waardoor er geen eenduidig kader is. Een nieuw bestemmingsplan vragen voor de hele Zegwaartseweg, of grote delen ervan, lijkt ons echter niet opportuun.

Maar het ontbreken van duidelijke kaders op het niveau van een bestemmingsplan levert wel problemen op. Ieder particulier of gemeentelijk initiatief moet nu op zijn eigen merites beoordeeld worden. Sommige plannen zijn al eerder voorgelegd aan de gemeente en daarbij zijn verwachtingen gevormd over wat mogelijk is. Het komende Beeldkwaliteitsplan voor de Historische Linten zal enkele nieuwe beleidsaanwijzingen geven, o.a. voor de vraag hoe het historische "boerenerf" kan of moet worden geïnterpreteerd.

Bij de verschillende plannen die wij inmiddels hebben gezien (en dat geldt ook voor de Voorweg) zijn steeds tenminste vier planologische kwesties aan de orde: het toekomstige bebouwde *oppervlak*, de *bouwhoogten*, het met het bouwvolume samenhangende *parkeervolume* en de oplossing daarvan, en de vorm waarin bebouwing in de historische, agrarisch gekleurde omgeving mag worden *gesitueerd*. Deze kwesties zijn belangrijk voor de beleving van een gebied vanuit openbaar oogpunt, en voor de passendheid in de historische omgeving. Waar bouwplannen in vooroverleg met de gemeente worden gebracht wordt al snel over detail gepraat voordat de planologische vragen zijn beantwoord, en die komen dan later weer naar boven, in een stadium dat er al veel energie in het plan is gestoken. Het plannings-ABC wordt als het ware in de omgekeerde volgorde opgezegd. Andere belanghebbenden lopen dan achter de feiten aan. Deze planologische vragen zijn uiteindelijk de planbevoegdheid van de gemeente wanneer bouwplannen een bestemmingswijziging nodig maken.

Ook bij het onderhavige plan (met een voorgeschiedenis) zijn de planologische randvoorwaarden niet duidelijk, noch gemotiveerd bestuurlijk vastgesteld, en bovendien niet openbaar. In het bijzonder valt op dat de inhoud van de Visie Zegwaartseweg, door de gemeenteraad in 2016 vastgesteld als ruimtelijk beleid, geen rol van betekenis lijkt te spelen, noch bij de initiatiefnemer noch bij de gemeente.



## Het plan anno 2018

De geldende bestemmingen zijn wonen en detailhandel (tuincentrum), maar het plan betreft alleen wonen. Het plan gaat uit van ca. 18 woningen, waarvan twee in de te restaureren monumentale schuur, in twee bebouwingsclusters. Er komt een ontsluiting op de Zegwaartseweg bij, via een nieuwe brug (vlakbij de onlangs aangelegde brug naast no. 94), uitkomend op een gemeenschappelijk parkeerterrein aan de erfscheiding met Seghwaert (Roggeakker). Ook op andere plekken komen nog enige parkeerplaatsen. Aan de Zegwaartseweg komt een woning prominent als nieuw quasi-hoofdgebouw te staan, en twee andere minder prominent. De schuur wordt gereconstrueerd met twee woningen, waarschijnlijk ter plekke, en ligt wat terug t.o.v. de weg. De insteekhaven wordt opgeknapt en van een damwand voorzien. De beeldbepalende betonnen brug wordt opgeknapt.

## Onze mening over het plan

- Het plan is sterk verbeterd ten opzichte van eerdere plannen (o.a. minder woningen – 18 i.p.v. 23). Het reconstrueren van het monument (en het herbouwen van de schapenstal) vinden wij zeer positief. Het voorlopige ontwerp daarvoor lijkt ons adequaat. Wij laten het oordeel overigens aan de gemeente, zoals wij al eerder duidelijk hebben gemaakt. Ook uitstekend is het herstel van de insteekhaven (er zijn er nog maar enkele in Zoetermeer) en het herstel van de beeldbepalende brug. De beoogde parkeeroplossing op het achterterrein is ook goed. Dat er verder woningbouw komt is ook in orde. Eén laag met kap wordt beoogd, wat mogelijkheden biedt voor een goede inpassing in de omgeving.



- De planologische uitgangspunten vloeien voort uit recente Visie Zegwaartseweg. Een deel van dit terrein is bedoeld voor woningbouw en een deel voor groen (zonder specificatie) (zie afbeelding). Woningbouw is strijdig met deze "bestemming". De noodzaak van het bebouwen van het linker deel wordt niet beargumenteerd. Verder spreekt de Visie Zegwaartseweg van een "zo laag mogelijke bebouwingsdichtheid". Met 18 woningen op ruim 7.000 m<sup>2</sup> is een vergelijkbare situatie als de Zilversterlocatie in het verschiep: bepaald geen lage dichtheid. Ook hier wordt geen argumentatie gegeven waarom van dit uitgangspunt wordt afgeweken. Met beide kwesties – groenbestemming en bebouwingsdichtheid - ontstaat ernstige twijfel aan hoe serieus de Visie Zegwaartseweg beleidsmatig (ambtelijk en politiek) wordt genomen. Dat is onwenselijk.
- De opzet van twee clusters in erf-vorm is o.i. strijdig met elk idee van een boeren erf, wat volgens de Visie leidraad is voor toekomstige ontwikkelingen. Boerenerven hebben in principe links en rechts van het erf zeer brede open ruimten (tot de volgende boer), soms aangevuld met enkele arbeiderswoningen. Door twee woningclusters te maken zonder grote tussenruimten (onderling, en met de burenen op no. 94) kan men onzes inziens niet van boerenerven spreken.
- *Als er slechts één cluster in erf-vorm zou worden gepresenteerd (het rechter deel van het plan) zou dat overeenkomen met de gewenste ruimtelijke indeling uit de Visie Zegwaartseweg en is het probleem van de afstand tot de burenen opgelost. Wat nu voorgesteld is voor het monument en het bebouwingscluster/ "boeren erf" daaromheen ziet er goed uit, en we laten het oordeel over de reconstructie in goed vertrouwen verder aan de gemeente. Het nieuwbouwgedeelte van dit cluster incl. ontsluiting en parkeren moet nog worden gedetailleerd, maar dat zien wij met vertrouwen tegemoet.*
- Voor het tweede cluster geldt dat er nu geen overtuigende argumenten zijn gepresenteerd voor het bebouwen van het "groen" gedachte gedeelte. Het argument dat men rechtens een tuincentrum mag bouwen hangt als een schaduw boven het plan. De initiatiefnemer wil een woningbouwplan realiseren, dus is onzes inziens een nieuwe, open afweging van de bestemming noodzakelijk. De gemeente heeft zich ambtelijk (incl. de Stadsbouwmeester) in vooroverleg al erg positief over het plan en zijn voorganger uitgelaten, en opgemerkt dat de kavel zich leent voor twee bebouwingsclusters (o.a. vooroverleg 28 januari 2016). Daarmee zijn helaas sterke verwachtingen gewekt die vooruitlopen op een noodzakelijke bestemmingswijziging, waarover ons echter geen politiek besluit bekend is.
- *Het voorgestelde tweede (zuidelijke) bebouwingscluster is volgens ons strijdig met de Visie Zegwaartseweg en er zijn geen duidelijke, laat staan overtuigende argumenten bekend voor deze keuze. Wij kunnen daar dan*

*ook niet mee instemmen.*

### Suggesties voor het vervolg

Wij willen graag meewerken aan een vlot verloop van het beoordelingsproces van dit plan, zeker ter wille van het reconstrueren van het monument.

Procedureel is onduidelijk of het initiatief onder het moratorium valt van de brief van 22 december 2017. De gemeente is dat nog aan het bekijken (ambtelijke informatie). Wij wachten af wat de gemeente beslist en volgen de gemeente.

Inhoudelijk vinden wij dat de extra kosten voor het reconstrueren van de schuur rechtvaardigen dat een aantal nieuwe woningen als compensatie wordt mogelijk gemaakt. Hoeveel kunnen wij niet bepalen (7?), en is afhankelijk van grootte en prijsklasse (de Zegwaartseweg heeft o.i. een goede marktpositie). De gemeente zou i.s.m. de ontwikkelaar onafhankelijk advies kunnen vragen. Op die manier kan een beredeneerde bodem gelegd worden voor de vraag wat een redelijk woningaantal is. Over die bodem kan de gemeente zekerheid geven aan de initiatiefnemer. Als er meer woningen nodig zijn dan in het eerste cluster zijn geprojecteerd dan is er volgens ons een goede reden om het "groen" gedachte gebied deels te bebouwen. Een tweede "boerenerf" is dan niet de gewenste vorm, maar er kunnen andere bebouwingsmogelijkheden worden bedacht die een grotere groene/open ruimte aan de zuidzijde, richting no. 64, opleveren. Naastgelegen gemeentegrond aan de Roggeakker kan misschien aan het plan worden toegevoegd om zo een ruimere opzet te maken aan de zuidkant. Gezien het hoogteverschil in het terrein is het verder denkbaar om in de richting van de Roggeakker meer dan één laag met kap te bouwen en daarmee woonvolume te winnen. Tevens zou gekeken moeten worden naar de mogelijkheid om met één brug als ontsluiting voor het hele perceel te volstaan; nu dreigen er op 140 meter 4 vaste bruggen te komen – 3 bestaande en 1 nieuwe, voor een historische waterweg geen aantrekkelijk beeld.

Of het procedureel winst oplevert als het noordelijk bebouwingscluster als eerste deelplan in procedure wordt gebracht kunnen wij niet overzien maar is het overdenken waard.