

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer

gezien de aanvraag
 ingekomen d.d. : 3 juli 2025
 dossiernummer : 2025-090873
 van : Stedin Netbeheer B.V.

om vergunning tot : een omgevingsplanactiviteit voor het plaatsen van een nieuw
 transformatorstation (bestaande uit een schakelgebouw en een
 transformatorgebouw) in afwijking van regels in het omgevingsplan;

op het perceel
 plaatselijk gemerkt : Zwaardslotseweg (kadastraal perceel ZTM00 C 6114) te Zoetermeer.

Besluiten

Gelet op artikel 5.1, 22.1 en 22.2 van de Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a) omgevingsplanactiviteit buitenplans afwijken omgevingsplan (planologisch basisbesluit bopa).

Bij dit besluit behoren de stukken die onderaan deze vergunning worden genoemd en de vergunningvoorschriften zoals opgenomen in de bijlagen.

Voor het bouwen van het bouwplan is op een later moment nog een concretiserende bopa vereist, zoals volgt uit artikel 12.27a Bkl.

Wij wijzen u erop dat bij afwijken van deze vergunning, dan wel het niet naleven van de vergunningvoorschriften, door ons handhavend opgetreden kan worden.

Overwegingen

Met betrekking tot de vergunde activiteit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

1. Het project heeft betrekking op het bouwen van een transformator- en schakelstation in verband met de versterking van het elektriciteitsnet ten behoeve van de toenemende vraag naar elektriciteit en anderzijds de toenemende teruglevering van elektriciteit op het net door duurzame energieopwekking is het noodzakelijk de capaciteit van het elektriciteitsnet te vergroten.
Het nieuw te realiseren transformatorstation is ter vervanging van een bestaand transformatorstation aan de Zwaardslotseweg, omdat het bestaande transformatorstation geen ruimte biedt om uit te breiden. Het nieuwe transformatorstation heeft een totaal vermogen bij vollast van 67,5 MVA.

Omgevingsplanactiviteit(en) met betrekking tot het (ver)bouwen en het buitenplans afwijken van het omgevingsplan (5.1, eerste lid, onder a Ow, in samenhang met artikel 5.21 tweede lid onder b en c Ow)

2. De omgevingsplanactiviteit is beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen.
3. Het project is gelegen binnen de onderdelen 'De Leyens en Noordhove' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer.
4. De gronden waarop de omgevingsplanactiviteit plaatsvindt, heeft de bestemming "Groen" (artikel 8), "Sport" (artikel 14) en "Bedrijf" (artikel 3). Met de functieaanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie uitgesloten'. Binnen de bestemming "Bedrijf" is eveneens de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en 'bouwvlak' aanwezig.
5. De omgevingsplanactiviteit is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemmingen op grond van artikel 3.1 en 3.2, artikel 8.1 en 8.2 en artikel 14.1 en 14.2 van de omgevingsplanvoorschriften, omdat een elektriciteitsdistributiebedrijf met een transformatorvermogen van 10-100MVA is aangemerkt als een bedrijfscategorie 3.1. terwijl binnen de bestemming "Bedrijf" alleen bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' zijn toegestaan. Het transformatorstation bestaat uit drie trafo's (in drie trafocellen) met een totaal vermogen bij vollast van 67,5 MVA.
De nutsvoorzieningen zijn ook niet bedoeld als, of ten behoeve van, een sportvoorziening. De bestemmingen "Groen" en "Sport" bieden geen mogelijkheden voor de bouw van een trafogebouw met een bouwhoogte van 7 meter en een oppervlakte van ca 450 m², omdat is bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Er is geen aanduiding 'bouwvlak' aanwezig op het deel van het perceel waar de gevraagde bebouwing opgericht wordt.
6. Er zijn geen binnenplanse afwijkingen in het omgevingsplan die de realisatie van het transformator- en schakelstation mogelijk maken op deze locatie.
7. De omgevingsplanactiviteit kan daarom niet worden verleend met toepassing van de daarvoor in het omgevingsplan gestelde regels.
8. Ter plaatse van het onderdeel 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' is geconstateerd dat er geen strijdigheid is.
9. Er is vastgesteld dat sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor:
 - Het toestaan van de gebruiksactiviteiten: realiseren nutsvoorziening in de vorm van een transformator- en schakelstation voor de versterking van het elektriciteitsnet met een totaal vermogen bij vollast van 67,5 MVA.
 - Het toestaan van de bouwactiviteiten: bouwen buiten het bouwvlak.
10. Het project kan niet mogelijk worden gemaakt met toepassing van de op 13 december 2019 in werking getreden 'Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenlijst 2019'. Een nutsvoorziening wordt niet genoemd in het afwijkingenbeleid en het betreft ook geen bijbehorend bouwwerk. Het kruimelafwijkingenbeleid biedt geen uitkomst voor het gevraagde project.

11. Het project zou wel mogelijk kunnen worden gemaakt op grond van artikel 5.21, lid 2, onder b, Ow wanneer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
12. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan Zoetermeer is getoetst aan de door de gemeenteraad op 21 september 2020 vastgestelde 'Beleidsregels voor gevallen waarvoor advies van instemming nodig is'.
13. Het project, bestaande uit het voornemen tot bouwen van een transformator- en schakelstation in verband met de versterking van het elektriciteitsnet, betreft geen geval waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 16.16 van de Omgevingswet nodig is en er geldt ook geen participatieverplichting (artikel 16.55, lid 7 Ow in relatie tot de Kadernota Participatie 2022 en de Participatieverordening 2022).
14. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag op grond van artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet in strijd zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast mag er geen sprake zijn van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 8.0b, tweede lid van het Bkl.
15. Het trafostation heeft een totaal vermogen bij vollast van 67,5 MVA. Uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit blijkt dat er geen MER-plicht geldt voor deze activiteit. Het betreft geen thermische centrale en/of andere verbrandingsinstallaties voor de productie van elektriciteit, stroom of warmwater. Het gaat ook niet om het oprichten van hoogspanningsleidingen, dus het project is niet MER-vergunningsplichtig en geldt er ook geen aanhoudingsplicht.
16. Gelet op de overwegingen in het rapport "Goede onderbouwing effecten Fysieke leefomgeving ZTM8 (GoFlo)" ingekomen op 8 september 2025, welke ten grondslag ligt aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.21, tweede lid, onder b van de Omgevingswet, heeft deze activiteit niet tot gevolg dat door het verrichten van deze afwijking aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan.
17. Uit advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat de conclusies uit het bij de aanvraag gevoegde document 'Weging van het waterbelang van Witteveen+Bos' correct zijn. Voor de toename verhard oppervlak met 1.075 m² dient ter compensatie 15% te worden gerealiseerd in de vorm van 161 m² open waterberging binnen hetzelfde peilvak of 59 m³ alternatieve waterberging. Ook is er sprake van kwelgevoelig gebied en dient voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden na te worden gaan of de bodem niet opbarst in verband met het wegnemen van neerwaartse gronddruk. De aanvrager dient een vergunning voor de wateractiviteit aan te vragen voor het voorgenomen plan.
18. Uit advies van de Omgevingsdienst Haaglanden blijkt dat voor de onderhavig bopa voldoende onderzoek is uitgevoerd. Op basis van milieuhygiënische aspecten is de bodem geschikt voor de bouw van een transformatorstation.
19. Het rapport "Goede onderbouwing effecten Fysieke leefomgeving ZTM8 (GoFlo)" ingekomen op 8 september 2025, is beoordeeld en maakt onderdeel uit van het besluit om af te wijken van het omgevingsplan.
20. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld voor de locatie omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie.

21. De bopa, als bedoeld in artikel 5.21, tweede lid, onder b van de Omgevingswet wordt op verzoek van de aanvrager op grond van artikel 16.65, eerste lid, onder b van de Omgevingswet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) volgens de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure voorbereid (uitgebreide procedure).
22. Van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit buitenplannen afwijken omgevingsplan is op grond van artikel 16.65, lid 5 van de Omgevingswet een kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb gedaan op 7 januari 2026 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via <https://www.overheid.nl>, en op de website voor Regels op de kaart van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.
23. De ontwerp omgevingsvergunning, de Goede onderbouwing effecten Fysieke leefomgeving, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 8 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
24. Op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn wel/geen **PM** zienswijzen zijn ingediend.
25. Deze zienswijze(n) is/zijn beantwoord in onze brief (brieven) met ons kenmerk ... **PM**, welke gelijktijdig met deze vergunning is/zijn verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit.
26. In het kader van de beoordeling van de bopa hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren, omdat **PM**
27. Tegen de verlening van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit buitenplannen afwijken omgevingsplan bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit op grond artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl niet in strijd is met de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is er geen sprake van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 8.0b, tweede lid van het Bkl.
28. Aan de verdere uitvoering en uitwerking van het project verbinden wij een aantal voorwaarden, welke als voorschriften aan deze vergunning zijn toegevoegd.
29. De aanvraag betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit welke alleen ziet op het afwijken van de planologische regels van het omgevingsplan en is daarom niet om advies voorgelegd aan de Stadsbouwmeester.
30. Voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Awb.

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 16.79, lid 1, aanhef en onder b, van de Ow treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na ter inzagelegging van de vergunning. Dit is de dag na de dag waarop de vergunning overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onder a, Awb ter inzage is gelegd.

Betaling Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota.

Procedure

Op 3 juli 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 3 juli 2025 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 16.57 Ow.

Op 29 juli 2025 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens, omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 21 augustus 2025 ontvangen.

Op 7 januari 2026 hebben wij het ontwerpbesluit gepubliceerd.

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken heeft vanaf 8 januari 2026 voor een periode van zes (6) weken ter inzage gelegen.

Eenieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan paragraaf 7.2.1 van de Omgevingsregeling en artikel 8.0a, tweede lid en artikel 8.0b, tweede lid, van het Bkl.

Rechtsbescherming

Zienswijzen (ontwerpbesluit)

De ontwerp omgevingsvergunning met de hierbij behorende stukken ligt van 8 januari 2026 voor een periode van zes (6) weken ter inzage.

Wilt u de gemeente laten weten wat u vindt van een ontwerp-omgevingsbesluit?

Dan kunt u gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze indienen. In een zienswijze, een reactie in een wettelijke procedure, geeft u aan met welke punten u het wel of niet eens bent en geeft u er een toelichting bij. Om u goed van dienst te kunnen zijn, verzoeken wij u in uw zienswijze uw telefoonnummer te vermelden waarop u direct bereikbaar bent.

Het indienen van een zienswijze kan op de volgende wijzen:

Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer (postbus 15, 2700 AA Zoetermeer).

Digitaal kunnen zienswijzen worden ingediend via onze website, voor meer informatie zie:

<https://www.zoetermeer.nl/zienswijze-over-ontwerp-omgevingsbesluit>

Zienswijzen die u per e-mail stuurt kunnen wij helaas niet in behandeling nemen.

Beroep (definitief besluit)

Wij hebben de gevraagde vergunning verleend op **XX-XX-XXXX** en bekend gemaakt op de gebruikelijke wijze. Vanaf dat moment staat, gelet op artikel 7:1 onder d en artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen deze termijn een beroepschrift in te dienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen.

Bijlagen

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

Omschrijving	Documentnr.	Datum ontvangst
Aanvraagformulier 000	D2025-07-003503	03-07-2025
Rapport / Witteveen+Bos / Weging van het waterbelang d.d. 27 juni 2025	D2025-07-003506	03-07-2025
Rapport Witteveen+Bos / Milieu hygiënisch vooronderzoek bodem NEN 5717 en NEN 5725 d.d. 27 juni 2025	D2025-07-003508	03-07-2025
Notitie / Witteveen+Bos / Stikstofdepositie onderzoek ZTM8 def. 02 d.d. 14 januari 2025	D2025-07-003511	03-07-2025
Rapport / Witteveen+Bos / Milieuhygiënisch (water)bodemonderzoek d.d. 27 juni 2025	D2025-07-003512	03-07-2025
Rapport / Witteveen+Bos / Quickscan flora en fauna 138582/24-006.155 d.d. 24 april 2024	D2025-07-003513	03-07-2025
Rapport / PEUTZ / Akoestisch onderzoek / F 23333-2-RA-002 d.d. 20 augustus 2025	D2025-08-021516	21-08-2025
Rapport / Goede onderbouwing effecten fysieke leefomgeving ZTM8 (GoFlo)	D2025-09-008324	08-09-2025
Rapport / Landschappelijke inpassing ZTM8 / Definitief 03 / d.d. 4 september 2025	D2025-09-008386	08-09-2025
Aanvraagformulier DSO 005 / Aanvullende gegevens	D2025-11-012633	13-11-2025
Rapport / Rapportage soortspecifieke onderzoeken / 138582_25-017.363_Concept 01 d.d. 6 november 2025	D2025-11-012634	13-11-2025
Document verslag inloopavond transformatorstation Stedin Zwaardslootseweg d.d. 5 september 2024 (geanonimiseerd)	D2025-12-032470	03-07-2025
Tekening / ZTM8 Zwaardslootseweg met coördinaten / d.d. 26-11-2025	D2025-12-035999	26-11-2025

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-090873, voor het plaatsen van een nieuw transformatorstation in afwijking van regels in het omgevingsplan op het perceel Zwaardslotseweg (Kadastraal ZTM00 C 6114) te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden

Op grond van artikel 5.34 Ow worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze voorschriften moeten in acht worden genomen, opdat het plan voldoet aan de bepalingen van de Ow en overige relevante wetgeving.

Informatie met betrekking tot deze voorschriften kan worden ingewonnen bij Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer, telefoonnummer: 14 079.

Voorwaarden ten aanzien van de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

- Met dit besluit, wijzigt het onderliggende omgevingsplan niet. De bebouwing dient binnen de in dit besluit aangegeven contouren te blijven. Wanneer dit niet het geval is, moet opnieuw een aanvraag worden gedaan voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan.
- De 'Overeenkomst XXXX', zoals bedoeld in artikel 4:126 Awb in samenhang met artikel 13.3c en 15.1 Ow maakt onderdeel uit van het besluit om af te wijken van de regels in het omgevingsplan Zoetermeer.
- Ten aanzien van de toe te passen kleuren en materialen is op 14 oktober 2025 de volgende keuze gemaakt, welke onderdeel zal zijn van de kleur- en materiaal bepaling van het Masterplan. Bij de verdere uitwerking van het project dient u zich hieraan te houden.

Metselwerk (Wienerberger):

MF1024 (Lichte metselwerkvlakken, penanten en rollagen)

MF1044 (donkere plinten op de penanten)

Voeg (Bruil):

A. Licht grijs E1110

B. Grijs E1130

C. Donkergrijs E2190

Kleur metalen onderdelen (trappen balustrades, zetwerk, roosters):

RAL 7039

Kleur buitenkozijnen en deuren in metselwerk-delen geplaatst:

RAL1019

- Voor de toename verhard oppervlak met 1.075 m² dient ter compensatie 15% te worden gerealiseerd in de vorm van 161 m² open waterberging binnen hetzelfde peilvak of 59 m³ alternatieve waterberging.
- Ten aanzien van het geluidsaspect dient het rekenmodel (Geomilieu) te worden aangeleverd ten behoeve van de archivering.

- De hekwerken (toegangspoorten) voor in- en uitriten dienen 6 meter breed te worden uitgevoerd zodat ook vrachtverkeer / brandweer het terrein kan bereiken.
- De lichtmasten moeten op minimaal 1 meter uit de in- en uitrit worden geplaatst in verband met de veiligheidsaspecten (tegengaan omverrijden van de lichtmasten).
- De aan te leggen constructie met grasstenen te worden uitgevoerd in overeenstemming met het Handboek Openbare Ruimte paragraaf 3.8.1 versie 2025.
- Bij eventueel grondverzet van verontreinigde grond moet, afhankelijk van de bestemming of de toepassing van de betreffende grond, rekening worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-090873, voor het plaatsen van een nieuw transformatorstation in afwijking van regels in het omgevingsplan op het perceel Zwaardslotseweg (Kadastraal ZTM00 C 6114) te Zoetermeer.

- De vergunning wordt verleend onder voorbehoud van rechten van en verplichtingen jegens derden.
- Deze omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het gebruiken van gronden en planologische bouwregels in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan (basis bopa).
Voor de daadwerkelijke bouw dient u een vergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwen en de Technische Bouwactiviteit aan te vragen. U kunt daarom niet zomaar starten met bouwen.
- U mag het project niet uitvoeren zolang u niet in het bezit bent van de benodigde vergunningen.
- U bent als eigenaar of aanvrager zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen ten behoeve van de uitvoering van uw project.
- Als ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, openbare terreinen en/of openbaar groen wordt betreden, respectievelijk in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2:5 Algemene plaatselijke verordening Zoetermeer (Apv) en een vergunning op grond van artikel 2:7 Apv worden aangevraagd/gedaan. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website: Zie website: <https://www.zoetermeer.nl/gebruik-openbare-ruimte>.
- Als voor de uitvoering van het project een geluidsontheffing noodzakelijk is, moet u die geluidsontheffing acht weken voor aanvang van de werkzaamheden aanvragen, via de website van de gemeente Zoetermeer: <https://www.zoetermeer.nl/geluidshinder-ontheffing>.
- Het plangebied ligt in kwelgevoelig gebied, waardoor voor het graven in dit gebied een vergunning (wateractiviteit) moet worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de aanleg van de in- en uitritten dient nog een aanvraag te worden gedaan op grond van artikel 2:7 van de Algemene plaatselijke verordening Zoetermeer (Apv).
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw H.H. Betgen, telefoonnummer 079 346 8604, of per email h.h.betgen@zoetermeer.nl. Wilt u hierbij het kenmerk 2025-090873 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer,
De teammanager Leefomgeving, Bouwen en Wonen van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving,

R.W.A. Heerings

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Robbert Heerings