



Van
Gemeente Zoetermeer

Onderwerp
Ruimtelijke randvoorwaarden project De Sniep

Datum
2 januari 2023

Leeswijzer

Toelichting randvoorwaarden

De randvoorwaarden kijken naar de huidige situatie van de locatie met inachtneming van de cultuurhistorie van de locatie. Daarnaast wordt er ingegaan op verschillende onderwerpen die zullen dienen als het toetsingskader en waaraan de ontwikkelaar haar bouwplan verder kan uitwerken. De onderwerpen die zijn meegenomen in de randvoorwaarden zijn als volgt:

- Huidige situatie
- Cultuurhistorie
- Verkeer
- Parkeren (norm)
- Ecologie
- Planologisch- Juridisch
- Milieu en Geluid
- Duurzaamheid
- Circulaire economie
- Toegankelijkheid
- Doelgroep
- Gebouw

Werkwijze randvoorwaarden

De randvoorwaarden moeten worden vastgesteld door de Raad. Zodra deze zijn vastgesteld, zullen de randvoorwaarden van toepassing zijn voor alle woningbouwinitiatieven voor de locatie De Sniep. Wanneer een partij een aanvraag omgevingsvergunning indient, zal het bouwplan o.a. worden getoetst aan de randvoorwaarden.

Vóór een woningbouwplan kan worden vergund zal ook de bestemming van locatie De Sniep moeten worden aangepast. Een aanvraag omgevingsvergunning zal namelijk worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als de randvoorwaarden. Het bestemmingsplantraject moet nog worden opgestart. Het bouwplan moet hiervoor verder worden uitgewerkt, om het bouwvlak te kunnen bepalen. Tegen de bestemmingsplanwijzigingen en/of het verlenen van de omgevingsvergunning is nog inspraak en beroep mogelijk door belanghebbenden.

Inhoudsopgave

1.	In- en aanleiding.....	3
2.	Huidige situatie	3
3.	Cultuurhistorie.....	4
4.	Verkeer	5
5.	Parkeren (norm).....	8
6.	Groen en landschap.....	8
7.	Ecologie.....	9
8.	Planologisch- Juridisch.....	10
9.	Milieu en Geluid	11
10.	Duurzaamheid.....	12
11.	Gebouw	13
	Hoogte/maat/schaal	13
	Ingangen.....	14
	Bouwworm en oriëntatie.....	14
	Footprint/ plint/ overgangen omliggende buitenruimte	14
	Binnentuin	14
	Parkeren (vorm)	14
12.	Bezonnig	15
13.	Wind	16
14.	Privacy – 30 graden regel.....	17
15.	Toegankelijkheid	17
16.	Doelgroep	18
17.	Bijlage 1	19

1. In- en aanleiding

Het hotel-restaurant De Sniep wordt gesloten en er is een initiatief voor een woningbouwplan. De huidige kaders voor de locatie zijn onvoldoende actueel en kunnen niet als toetsingskader dienen om een woningbouwplan aan te toetsen. Daarom heeft het college op 8 juni 2021 besloten specifieke randvoorwaarden voor een woningbouwplan op locatie De Sniep op te stellen.

De omgeving is hierbij betrokken door middel van een brede participatiebijeenkomst in oktober 2021 en een geformeerde klankbordgroep, die input heeft geleverd voor de randvoorwaarden en advies heeft uitgebracht over deze randvoorwaarden. De randvoorwaarden worden als toetsingskader gebruikt bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning en de wijziging van het bestemmingsplan naar woningbouw. De initiatiefnemer heeft een model uitgewerkt om te onderzoeken of de randvoorwaarden economisch uitvoerbaar zijn. Dit lijkt het geval.

2. Huidige situatie



Structuurlijnen

Hotel De Sniep ligt net ten noorden op het snijpunt van twee belangrijke structuren in het noordelijke deel van Zoetermeer. Dit snijpunt is verkeerskundig als rotonde vormgegeven.

De Broekwegschouw, een belangrijke historische ontginningslijn, had vóór de bouw van New Town Zoetermeer een belangrijke structurerende werking in het onderliggende landschap. Door de bouw van de wijk De Leyens is de lijn nog steeds fysiek aanwezig, maar door het wisselend profiel en gebruik, minder zichtbaar en ervaarbaar geworden. Het heeft in de huidige stad een belangrijke functie als fietsroute naar het centrum van De Leyens en als radiaal naar het buitengebied van Zoetermeer.

De Zwaardslootseweg is de historische route naar de Zoetermeerse Meerpolder, Zoeterwoude en Leiden. De Zwaardslootseweg gaat over in de provinciale N206 en heeft een zware verkeersfunctie van in- en uitgaand verkeer richting het noorden. Bij de ontwikkeling van het ontwerp voor de wijk Buytenwegh-De Leyens was het oorspronkelijk de bedoeling dat de provinciale weg N206 hier niet gehandhaafd zou worden. De noordelijke poot van de H-structuur (Aziëweg) zou deze functie krijgen. Dit is in een laat stadium teruggedraaid en daardoor is de Zwaardslootseweg een ruimtelijk scheidende invalsweg geworden en is het nooit een integraal onderdeel geworden van de aanliggende wijken.



Binnenpark

Het huidige Hotel De Sniep grenst aan de noord en westzijde aan het wijkpark “Binnenpark”. Het park is één van de groene longen van de stad die ruimte biedt aan verschillende activiteiten met o.a. visvijvers, een muziektent en sportvoorzieningen. In de huidige situatie is geen direct fysieke relatie tussen het hotel en het park door de erfafscheidingen die zijn aangebracht vanuit het hotel.

De Leyens

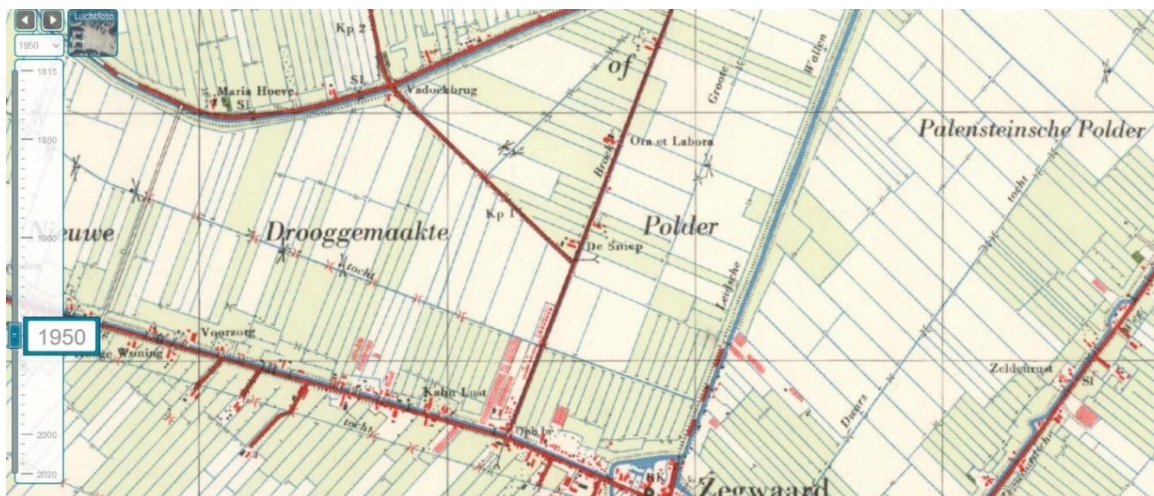
Aan de oostzijde van de Broekwegschouw ligt de wijk De Leyens.

De wijk kent overwegend grondgebonden woningen (60%). De wijk is aangelegd op structuralistische wijze, dat is een zogenaamde bloemkoolwijk, een wijk die voor een groot deel bestaat uit woonerven.

Woonhart

Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het Woonhart. Het Woonhart is onderdeel van de binnenstad en gebouwd in de jaren '90. Het kenmerkt zich door grootschalige retail en woontorens tot 10 woonlagen op twee lagen winkels.

3. Cultuurhistorie



Het project ligt op het kruispunt van twee historische wegen van Zoetermeer: de Broekwegschouw en de Zwaardslotseweg. De Broekwegschouw is de oudste ontginningsas van Zoetermeer dat hier ongeveer in de 11^{de} eeuw is ontstaan. De Zwaardslotseweg verbindt van oudsher de belangrijkste ontginningsas van

Zoetermeer, de Voorweg-Dorpsstraat, door de Zoetermeerse Meerpolder (gemeentelijk beschermd stadsgezicht) met Leiden.

Beide historische wegen zijn in het begin van de jaren '70 opgenomen in de aanleg van de wijken Buytenwegh (in het westen) en De Leyens (in het oosten). Basis hiervoor is het Structuurplan 1968 (de blauwdruk voor Zoetermeer) geweest die het fundament vormt voor de ontwikkeling van de groeikern Zoetermeer. Bij de aanleg van beide wijken is uitgegaan van een verhouding van 10% hoogbouw (tot maximaal 8 lagen), 30% gestapelde bouw en 60% laagbouw. De wijken zijn aangelegd op structuralistische wijze, zogenaamde bloemkoolwijken, en bestaan voor een groot deel uit woonerven. Ook zijn er verschillende voorbeelden van experimentele woningbouw te vinden, zoals de woondekken en dijkwoningen. Tussen beide wijken en parallel aan de Zwaardslotseweg is, conform het Structuurplan 1968, in 1976 het Binnenpark aangelegd dat een groene verbinding van het stadshart naar de Zoetermeerse Meerpolder maakt.

Nieuwbouw moet specifiek voor de locatie worden ontworpen en moet het verhaal van de plek vertellen en laten zien. Hierbij dient rekening te worden gehouden met:

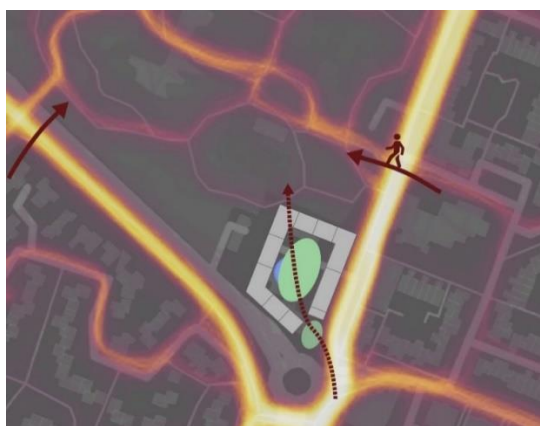
- De historisch belangrijke locatie op de splitsing van de Zwaardslotseweg en de Broekwegschouw en de zichtbaarheid vanuit het beschermd stadsgezicht Meerpolder.
- De stedenbouwkundige opzet (korrelgrootte) en architectuur van de wijken Buytenwegh en De Leyens: de ruimtelijke opzet en architectonische vorm zouden juist als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. Een gebouw op deze plek zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt moeten aansluiten op de architectuur van Buytenwegh en De Leyens, zoals bijvoorbeeld het nabij gelegen gebouw Het Fregat.
- De functie van het Binnenpark als groene verbinding van het stadshart naar de Meerpolder en als groene long voor de wijken Buytenwegh en De Leyens. Een gebouw op deze plek moet rekening houden met de karakteristiek en de functie van het park (o.a. in verband met de schaduwwerking).

4. Verkeer

Ontsluiting fiets/voet

Vanaf de Broekwegschouw een ingang voor voetgangers en ingang naar fietsenstalling realiseren.

Broekwegschouw inrichten ten behoeve voor de fiets en voetgangers.





Ontsluiting auto

Onderzoek Mobycon (juli 2020)

De huidige ontsluiting van hotel/restaurant De Sniep loopt via de Broekwegschouw. Deze ontsluiting kruist de Broekwegschouw, een veel gebruikte route voor langzaam verkeer, waar ook behoorlijk wat scholieren fietsen. Voor het oorspronkelijke plan van Chronos heeft het bureau Mobycon onderzocht welke opties er zijn voor de ontsluiting van het woningbouwplan met 132 appartementen. In de volgende tabellen staat de score uit het rapport van Mobycon.

Uit onderzoek Mobycon:

Beoordeling van de modellen die zijn meegenomen in het Mobycon onderzoek, zie voor de uiteindelijke score de volgende tabel:

Criterion → Oplossingsrichting ↓	Verkeers- veiligheid	Doorstroming	Leefbaarheid	Delen Broekwegschouw
0: Behoud huidige situatie	-1	+1	+1	0
1: In en uit via Antigoneschouw	-1	-1	-2	-1
2: In via Antigoneschouw en uit via Broekwegschouw	+1	0	-1	+1
3: In en uit via Zwaardslotseweg	+1	+1	+1	+1
4: In via Zwaardslotseweg en uit via Antigoneschouw	+1	0	-1	0
5: In via Zwaardslotseweg en uit via Broekwegschouw	+2	+1	+1	+1
6: Uitbuigen Broekwegschouw en toerit Aïdaschouw	+1	+1	+1	0
7: Uitbuigen Broekwegschouw en Aïdaschouw	+1	+1	+1	0

Tabel 11.1 – Beoordeling van alle oplossingsrichtingen

Uit onderzoek Mobycon:

Afweging van de modellen. Let op: model 0 en 1 zijn niet verder afgewogen omdat ze negatief scoren op verkeersveiligheid.

Criterion → Oplossingsrichting ↓	Totaal	Totaal verkeersveiligheid, doorstroming en leefbaarheid	Gemiddelde score
5: In via Zwaardslotseweg en uit via Broekwegschouw	5	4	4,5
3: In en uit via Zwaardslotseweg	4	3	3,5
6: Uitbuigen Broekwegschouw en toerit Aïdaschouw	3	3	3
7: Uitbuigen Broekwegschouw en Aïdaschouw	3	3	3
2: In via Antigoneschouw en uit via Broekwegschouw	1	0	0,5
4: In via Zwaardslotseweg en uit via Antigoneschouw	0	0	0

Tabel 11.2 – Afweging van alle oplossingsrichtingen

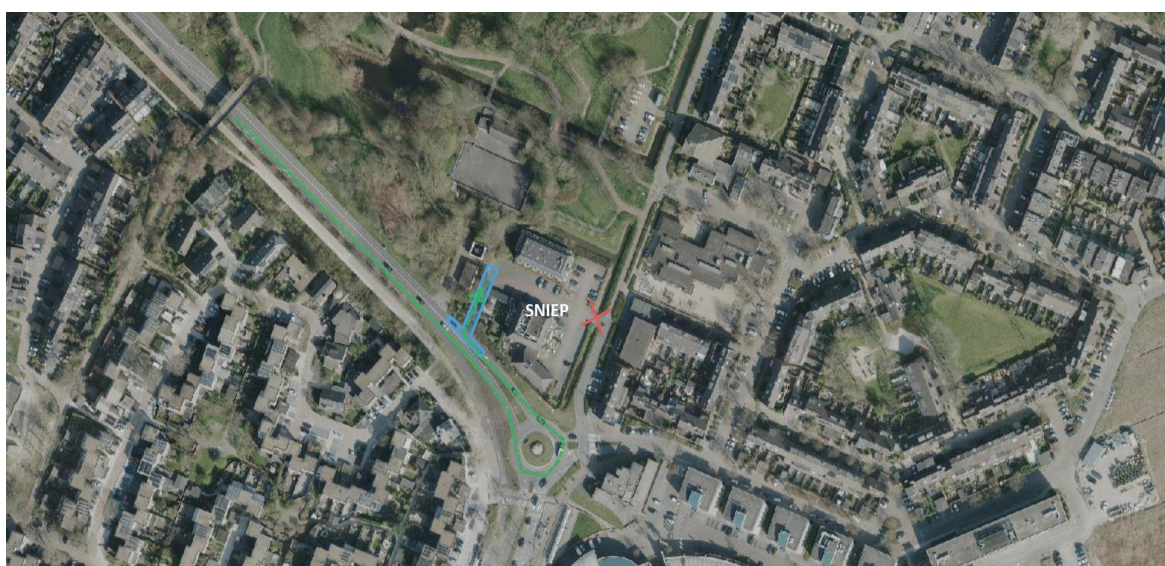
Voor de verkeersontsluiting zijn in het integrale proces de opties meegenomen die in het modellenonderzoek van Mobycon ontwikkeld zijn. Het onderzoek van juli 2020 is nog actueel. Daarom zijn de uitkomsten van dit onderzoek gebruikt om de afweging te maken voor de verkeersontsluiting. In de integrale afweging is gekozen voor het model 3 'ontsluiting van De Sniep op de Zwaardslotseweg'. Dit is mede omdat de vorm van het te realiseren plan ingrijpend gewijzigd is en daarmee tegemoet komt aan een aantal wensen van de klankbordgroep en andere vakdisciplines van de gemeente, zoals stedenbouw, ecologie en landschapsonwerp. Dat model stond in het onderzoek van Mobycon op de tweede plaats, na model 5 'inrijden Zwaardslotseweg-uitrijden Broekwegschouw'. Er zijn verschillende manieren waarop het in- en uitrijden via de Zwaardslotseweg kan worden georganiseerd.



In en uit via de Zwaardslootseweg - opties

Model 3 variant 1 (Voorkeursvariant).

In het onderzoek van Mobycon worden er een aantal opties voor ontsluiting genoemd. Een van de opties voor in- en uitrijden via de Zwaardslootseweg is door gebruik te maken van een halve aansluiting, hierbij wordt alleen de rijstrook, die grenst aan het perceel van De Sniep, aangesloten. Verkeer dat vanuit Leiden komt moet hierbij gebruik maken van de rotonde om op het terrein van de Sniep te komen, zie groene stippellijn in de hieronder weergegeven afbeelding. Verkeer dat vanuit de Sniep naar het Stadshart rijdt kan via de rotonde bij de Muzieklaan terug naar de Zwaardslootseweg of kan via de Muzieklaan en Amerikaweg naar het Stadshart rijden. Er is geen verkeersregelinstantie nodig en de doorstroming wordt minder verstoord.



Model 3 variant 2

In het Mobycon-onderzoek is bij model 3 uitgegaan van een volledige aansluiting op de Zwaardslootseweg. Zowel komend vanuit Leiden als vanuit het Stadshart kun je bij deze variant direct naar De Sniep rijden. Vanaf De Sniep kun je rechtstreeks zowel richting Leiden als het Stadshart rijden. In dat geval is een volledige verkeersregelinstantie nodig.

Model 3 variant 3

Er is nog een derde variant mogelijk. In die variant is de rijstrook vanuit de richting Leiden aangesloten én kun je vanaf de rijstrook vanuit de richting van het Stadshart het terrein van De Sniep oprijden. Maar je kunt niet vanaf De Sniep de rijstrook richting het Stadshart op. In dat geval is de rotonde bij de Aïdaschouw niet nodig in de circulatie vanuit Leiden naar de Sniep en is alleen een gedeeltelijke verkeersregelinstantie nodig.

Variante 2 en 3 hebben als nadeel dat er een kans bestaat op een opstopping op de Zwaardslootseweg, maar zijn wel duidelijker voor de toekomstige bewoners en bezoekers van De Sniep.

Aanpassing rotonde Zwaardslootseweg bij Aïdaschouw

De gemeente heeft plannen om de rotonde bij de Aïdaschouw aan te passen naar een T-splitsing met verkeerslichten. Er moet onderzoek worden uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen ontsluiting van de woningbouwontwikkeling aan de Zwaardslootseweg op deze plannen. Mocht blijken dat deze ontsluiting niet kan worden gerealiseerd als de rotonde wordt aangepast naar een kruispunt met verkeerslichten, dan zal de ontsluiting via de wijk moeten worden uitgewerkt.

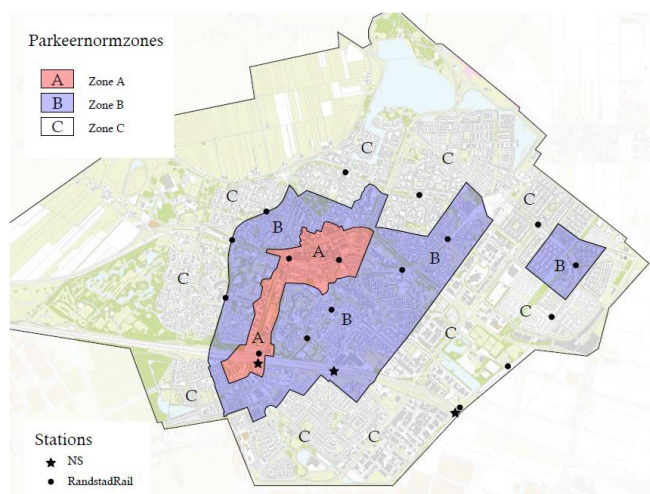


5. Parkeren (norm)

Projectgebied ligt in zone B

Nota parkeren (2019;)

De gemeente wil het elektrisch rijden stimuleren en aansluiten op de transitie naar elektrisch rijden. Het huidige bezit van elektrische auto's zit rond de 1,5%. Daarom is voor nieuwe ontwikkelingen de norm opgenomen dat 5% van de parkeerplaatsen voor auto én fiets voorzien dient te zijn van een laadpunt. Nog eens 5% van de parkeerplaatsen moet voorbereid zijn op elektrisch laden. De eisen voor elektrisch laden gelden alleen bij bouwinitiatieven waarbij meer dan 20 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.



Wonen	Type woning	Oppervlakte (twe)		Eenheid	AUTO						FIETS					
		van	tot		Zone A		Zone B		Zone C		Zone A		Zone B		Zone C	
		Parkeernorm totaal	aandeel bezoek		Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek		
gestapeld	zeer groot	> 120 m ²		per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,6	0,3	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0
gestapeld	groot	90 m ²	120 m ²	per woning	0,9	0,15	1,1	0,2	1,4	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
gestapeld	gemiddeld	70 m ²	90 m ²	per woning	0,8	0,15	0,9	0,2	1,0	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
gestapeld	klein	40 m ²	70 m ²	per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
gestapeld	zeer klein	0 m ²	40 m ²	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
niet-gestapeld	zeer groot	> 180 m ²		per woning	1,3	0,15	1,5	0,2	1,8	0,3	5,0	1,0	5,0	1,0	5,0	1,0
niet-gestapeld	groot	110 m ²	180 m ²	per woning	1,1	0,15	1,4	0,2	1,7	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
niet-gestapeld	gemiddeld	90 m ²	110 m ²	per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,5	0,3	4,0	1,0	4,0	1,0	4,0	1,0
niet-gestapeld	klein	50 m ²	90m ²	per woning	0,8	0,15	1,2	0,2	1,4	0,3	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
niet-gestapeld	zeer klein	0 m ²	50 m ²	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	sociale / goedkope huur	> 40 m ²		per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0
overig	Studentenhuysvesting (gedeekt)	< 35 m ²		per woning	0,2	0,15	0,2	0,15	0,2	0,15	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	Kamerverhuur	< 35 m ²		per kamer	0,4	0,15	0,4	0,2	0,5	0,3	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	Jongerenwoningen	40 m ²	70 m ²	per woning	0,5	0,15	0,7	0,2	0,9	0,3	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0
overig	Zorgwoning			per woning	0,5	0,15	0,5	0,2	0,5	0,3	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5
overig	Verpleeg-, verzorgingstehuis			per wooneenheid	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

^{*)} de huursom ligt op of onder de liberalisatiegrens

Tabel 1 Parkeernormen functie wonen

NB: indien voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep het parkeerbeleid wordt geactualiseerd, dient te worden voldaan aan dit parkeerbeleid.

6. Groen en landschap

De locatie is bebouwd met een restaurant en hotel die gesloopt gaan worden. De projectlocatie wordt niet vergroot, waardoor het niet ten koste gaat van 'nieuw' groen of landschap. De locatie is in de Groenkaart aangegeven als 'laagdynamisch stadsgroen', waarbij compensatie in eerste instantie ter plaatse opgelost moet worden. Doordat het overgrote deel van het terrein al verhard of bebouwd is, is er maar in beperkte mate groencompensatie nodig. De groencompensatie wordt gevonden op het terrein zelf; per saldo is de insteek dat het terrein groener wordt dan dat in de huidige situatie het geval is (water, bomen en realiseren groene pergola's). De locatie is gelegen in de hoek van het Binnenpark dat het dichtst bij de binnenstad ligt. Het is wenselijk dat er een voetgangersverbinding door het plangebied gaat lopen die een verbinding maakt tussen de binnenstad en het park. Het is wenselijk dat deze ontwikkeling deze langzaam-verkeersverbinding verbetert t.o.v. de huidige situatie met hotel en restaurant.

Zijde Broekwegschouw

- Herstel zo veel mogelijk het (oude) profiel van de Broekwegschouw. Dat betekent de huidige watergang verbreden en een talud met knotwilgen toevoegen. Onderzoeken of de rooilijn in noordwestelijke richting opgeschoven kan worden.
- Woningen met uitloop (geveltuintje/potten/bank) en voordeur aan een pad langs deze watergang.

Zijde Binnenpark noordzijde

- Van het gebouw en park een geheel maken met wederzijdse interactie.
- Woningen met uitloop (geveltuintje/potten/bank) aan pad langs watergang.
- Brug met pad verbonden aan het padenstelsel in het park.

Zijde Binnenpark westzijde

- Van het gebouw en park een geheel maken met wederzijdse interactie.
- Locatie ondergrondse containers hier onderzoeken.
- Mogelijkheid onderzoeken tot voorziening (kast) voor het stallen van pakjes.

Zijde Zwaardslotseweg

- Plaatsing bomen eerste grootte, samen trekken met berm begroeide gevel/galerij
- Voorruimte tussen rotonde en nieuwbouw niet onderkelderen in verband met plaatsen bomen eerste grootte.

Binnentuin

- Voorzieningen in parkeerkelder voor bomen eerste (minstens 1) en tweede (minstens 2) grootte.
- Zichtbare route door binnentuin naar park.

7. Ecologie

1. Actueel natuurwaarden onderzoek (max. 3 jaar oud voor wat betreft de Wet natuurbescherming). Toets ook aan de soorten vermeld in de Veldgids van Zoetermeer.
2. In zo'n quickscan (indien nodig aanvullend onderzoek) wordt altijd een werkwijze vermeld; welke in het project verwerkt moet worden;
3. Het plangebied 'omgeven met' en 'valt deels in' laagdynamisch stadsgroen uit de Groenkaart (en daarop volgende documenten) van Zoetermeer. Via stadsgroen, bestaande uit groen/blauwe gebieden en/of verbindingen en groene structuren die een functie hebben op stadsniveau, wordt een samenhangend groen netwerk gevormd dat het regiogroen verbindt met het wijk- en buurtgroen. Ecologische verbindingen zijn dus van belang en houdt hiermee rekening in de uitwerking van de plannen. Wijzigingen zijn mogelijk, mits passend in het karakter van het lint en onder de voorwaarde van groencompensatie/geconcentreerde kwaliteitsverbetering. De volgende punten zijn ook aan andere beleidsstukken gekoppeld; let bij de uitwerking van de plannen op:
 - Zoek groen/blauwe aansluiting op Binnenpark en de directe omgeving
 - Natuurinclusief bouwen voor gebouwbewonende soorten, zoals vleermuizen, huismus/gierzwaluw, boerenwaluw (o.a. opgenomen in Visie 2040 en het Convenant "Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland" (en daarop volgende documenten)).
 - Bijdragen aan biodiversiteit (Visie 2040). Inrichting buitenruimte: denk o.a. aan een variëteit van lokaal voorkomende soorten in verschillende hoogtes; van kruidenrijk tot struiken tot bomen. Een huismus neemt geen enkele nestkast in gebruik als het omringende functionele leefgebied niet voorziet in de 4 v's (voedsel, veiligheid, voortplanting, variatie). Zie Kennisdocumenten van BJJ12 voor richtlijnen plaatsing inbouwvoorzieningen en functioneel leefgebied (en daarop volgende documenten). Natuurvriendelijke oevers kunnen ook bijdragen aan biodiversiteit.
 - Verken mogelijkheden met groene gevels en daken; betreft ook natuurinclusief ontwerpen. Voordelen van beplanting op/aan bebouwing: bijdragen aan CO2-reductie en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse resulterend in een hoger rendement van zonnepanelen.

- o Convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” (en daarop volgende documenten): opvangen, vasthouden en hergebruiken van regenwater en het beperken van hittestress (zie programma van eisen). En welke mogelijkheden zijn er met bijv. sloten verbreden, wadi's.
4. Natuur- en diervriendelijke verlichting, gelet natuurinclusieve voorzieningen geïntegreerd worden in bebouwing en het plangebied grenst aan Binnenpark. Dit park is functioneel en belangrijk voor verschillende nachtactieve dieren, waardoor de verlichting in een lichtplan uitgewerkt moet worden.
 5. Welke energieopwekkende en – besparende maatregelen worden getroffen? Gebruik van circulaire materialen?

Het plangebied is in huidige staat overwegend verhard, waardoor deze ruimte verschillende kansen om natuurinclusief, groen, klimaatadaptief en duurzaam te ondernemen.

8. Planologisch- Juridisch

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling met daarin plaats voor circa 100 appartementen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte aan de ontwikkeling worden onderbouwd. De ruimtelijke onderbouwing zal een adequate onderbouwing bevatten van zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan appartementen/woningen. Daarnaast bevindt de ontwikkellocatie zich in bestaand stedelijk gebied en wordt het gebouw gerealiseerd op de locatie van reeds bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

MER beoordeling

De ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals deze is opgenomen in de lijst C en D van het Besluit m.e.r. De grenswaarde voor een plan-mer worden echter niet overschreden. Een vormvrije mer-beoordeling volstaat voor dit plan. Ter vaststelling van het mer-beoordelingsbesluit moet een vormvrije mer-beoordeling kunnen worden overlegd.

Provinciaal beleid

De transformatie van hotel naar woningen is passend binnen het provinciale beleid ten aanzien van transformeren. De ruimtelijke onderbouwing zal een toelichting bevatten op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan moet in het kader van het wettelijk vooroverleg worden voorgelegd aan de Provincie.

Gemeentelijk beleid

De ruimtelijke onderbouwing moet een adequate toelichting bevatten waarom het plan passend is binnen het gemeentelijke beleid.

Bedrijven en milieuzonering

Twee functies voldoen niet aan de richtafstand. De maatgevende richtafstand is geluid. Dit zal in de ruimtelijke onderbouwing nader onderzocht en toegelicht moeten worden. Indien het aspect geluid akkoord is voor wat betreft de sportvelden, vormt de milieuzonering geen belemmering.

Externe veiligheid

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de risicokaart moet blijken dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van risicovolle inrichtingen, transportverbindingen of buisleidingen. Een nadere onderbouwing van het groepsrisico is eveneens niet benodigd.

Watercompensatie

De ontwikkeling overschrijdt de ondergrens voor het compenseren van water niet (500m²). Het plangebied is momenteel grotendeels verhard en met het plan neemt deze verharding af. In het kader van het vooroverleg moet het plan aan het Hoogheemraadschap worden toegezonden.

Om een plan te kunnen realiseren dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen. Een woningbouwplan is namelijk in strijd met de geldende Horeca-bestemming.

Er kan wel nog dit jaar eventueel een aanvraag omgevingsvergunning worden aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan. Indien de ontwikkelaar nog dit jaar een aanvraag hiertoe indient, mag die procedure na 1 juli 2023 worden afgemaakt. Hierbij is het belangrijk dat de ontwikkelaar een DO-bouwplan maakt én alle onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwning gereed heeft.

Als dat niet lukt dan kan de ontwikkelaar op grond van de Omgevingswet op een later moment ná 1 juli 2023, een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Daarbij behoort ook een ruimtelijke onderbouwning. De procedure onder de Omgevingswet is echter korter, omdat de wetgever heeft bepaald dat de reguliere procedure van 8 weken van toepassing is. Dat betekent dat de gemeente 8 weken de tijd heeft (+ evt 6 weken verdaging) om een besluit over de aanvraag te nemen. Daarom is er geen zienswijzefase meer (tenzij de aanvrager hierom vraagt). Het college is bevoegd, maar moet in dit geval wel een 'advies om instemming' van de gemeenteraad vragen. Dat kost extra tijd waardoor het waarschijnlijk onmogelijk wordt om te kunnen voldoen aan de beslistermijn van 8 + 6 weken. Het is echter niet zo dat na 14 weken geen besluit meer genomen kan worden. Dat kan wel. Er ontstaat geen vergunning van rechtswege. Dus mocht de termijn worden overschreden dan is dat niet anders.

Na besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk.

9. Milieu en Geluid

Er zal een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek moeten worden uitgevoerd om inzichtelijk te maken of aan de wet-/regelgeving en het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan. In het algemeen geldt dat het onderzoek ook die onderdelen moet bevatten die vanuit een goede ruimtelijke ordening / goed woon- en leefklimaat moeten worden onderzocht.

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen) die binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidbronnen liggen, getoetst moeten worden aan de grenswaarden van die wet. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om inzichtelijk te maken dat aan de wet-/regelgeving en het gemeentelijke geluidbeleid kan worden voldaan. De locatie ligt ook binnen de invloedssfeer van 30 km/uur wegen. Deze wegen dienen indien relevant ook bij het akoestisch onderzoek te worden meegenomen en te worden getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen geldt dat het onderzoek ook die onderdelen moet bevatten die vanuit een goede ruimtelijke ordening / goed woon-/leefklimaat moeten worden onderzocht. Gezien de ligging van de locatie nabij een hoofdontsluitingsweg en de heersende verkeersintensiteiten op deze weg zal er zeker sprake zijn van een (ruime) overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gezoneerde wegen.

Een geluidbelasting die de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, is zonder meer toelaatbaar. De effecten van het geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde is in principe niet toelaatbaar (of er moet bijv. met dove gevels worden gewerkt). Een aandachtspunt hierin is de gecumuleerde geluidsbelasting van alle geluidsbronnen te bepalen om een beoordeling te maken voor een goed woon- en leefklimaat.

In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces krijgt vorm in de zogenaamde hogere waarde procedure.

In deze hogere waarde procedure dienen burgemeester en wethouders het vaststellen van hogere waarden te motiveren. Het college heeft hiertoe op 29 september 2009 het 'Hogere waarden beleid' vastgesteld. Op 6 juni 2017 heeft het college afwijkingsregels op het 'Hogere waarden beleid' vastgesteld om o.a. bij binnenstedelijke nieuwbouw meer flexibiliteit te bieden. In het hogere waarden beleid is een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn als de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschrijdt, dus vanaf 53 dB voor wegverkeerslawaai en 60 dB voor spoorweglawaai. Deze voorwaarden zijn:

1. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
2. Bij een aanvraag om bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning) moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
3. Bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
4. Aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

Woonfuncties kunnen door de ontwikkeling van alternatieve energievoorzieningen ook relevant zijn voor geluidsuitstraling. Volgens jurisprudentie moet de cumulatie van meerdere installaties (warmtepompen) akoestisch worden onderzocht (Uitspraak 4 augustus 2022 ECLI:NL:RVS:2021:1752). Opvolgend beleid ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal leidend zijn.

10. Duurzaamheid

Het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is omschreven in het gemeentelijk programma **Duurzaam en groen** (17 feb 2020). Opvolgende beleidsdocumenten zijn leidend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit programma legt de nadruk op **CO₂-reductie** en **biodiversiteit**. Daarnaast heeft de gemeente Zoetermeer het convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” ondertekend. Beiden geven een aantal kaders:

Gasloos en energiezuinig bouwen

- De initiatiefnemer is verplicht om gasloos te bouwen. De woningen zullen zonder aardgasaansluiting worden gebouwd. Dat betekent invulling van een alternatieve energievoorziening. Indien gekozen wordt voor bodemenergie door een warmtekoude opslag (WKO) voor het gebied en/of individuele bodemlussen in combinatie met warmtepompen is het belangrijk dat tijdig een plan wordt gemaakt zodat er voldoende ruimte is voor de plaatsing van bronnen en/of bodemlussen en de energetische werking ervan gegarandeerd blijft. Aangesloten kan worden op het Bodemenergieplan van de Binnenstad en de uitrol van het WKO systeem.
- De woningen worden zo mogelijk als Nul op de Meter (NOM) uitgevoerd maar in elk geval energieneutraal voor de gebouw gebonden energie.
- Daken en zo mogelijk ook gevels worden nuttig ingezet voor de verduurzaming van het gebouw door plaatsing, bij voorkeur geïntegreerd in het dak en aan de gevel, van zonnepanelen, eventueel gecombineerd met een groen dak of opvang van water.

Klimaatbestendig bouwen.

In het kader van het convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” is een minimaal programma van eisen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat nieuwbouw leidt tot een klimaatbestendige stad. Hieruit komen de volgende eisen:

- Een groot deel van de neerslag (40 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) wordt opgevangen in het plangebied en of vertraagd afgevoerd. Bergingscapaciteit dient na minimaal 24 uur, maximaal 48 uur weer beschikbaar te zijn, of gestuurd;
- In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u);
- Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd;
- De inrichting van de openbare ruimte draagt daarnaast bij aan verkoeling en het vasthouden of vertragen van de afvoer van neerslag;
- Toepassen van duurzaamheidsinstrumenten (bijvoorbeeld GPR).

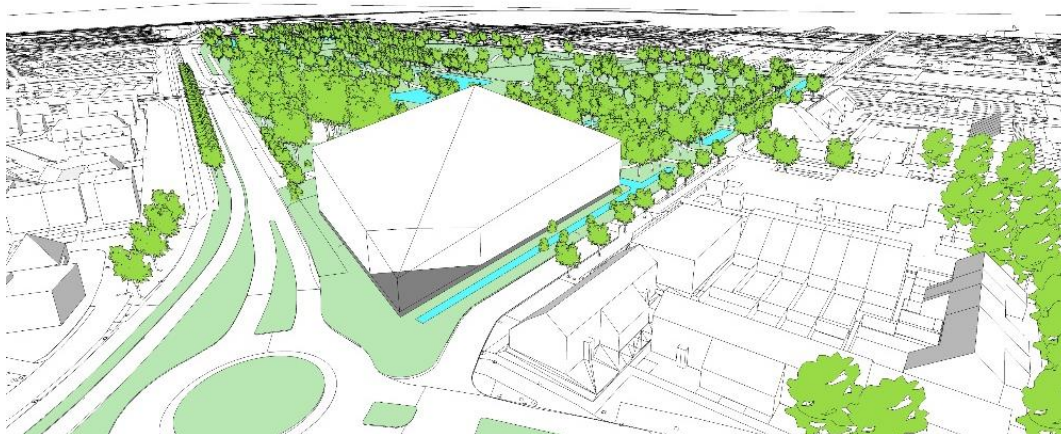
Eisen uit eventuele vervangende documenten voor het convenant “Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland” moeten meegenomen worden in deze kaderstelling.

Circulaire economie



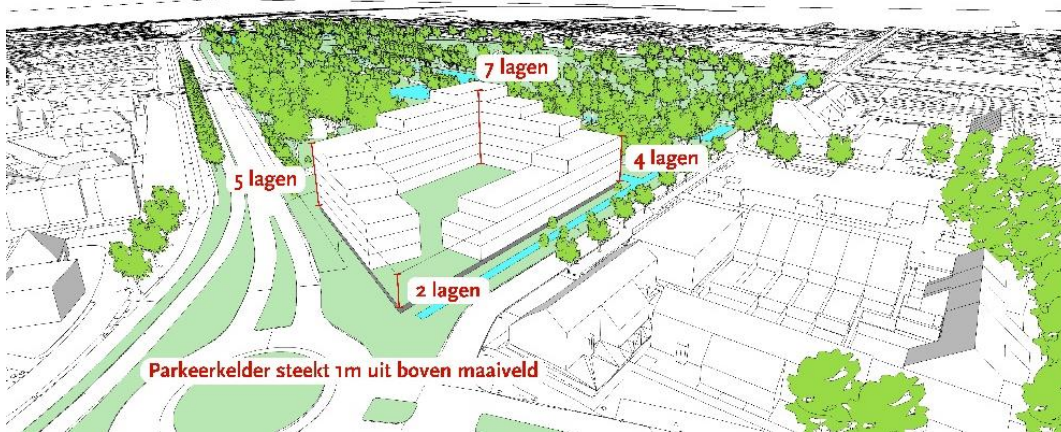
Circulair bouwen is één van de onderdelen van duurzaam bouwen/toekomstbestendig bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Het heeft de voorkeur om deze methode toe te passen bij de sloop en nieuwbouw op deze locatie.

11. Gebouw



Bouwvelop – contouren

Deze afbeelding betreft de contouren van de bebouwing die op deze locatie mogelijk is.



Bouwvelop – concreet

Deze afbeelding betreft een uitwerking van de contouren van het mogelijke gebouw.

Het is belangrijk dat de gebruiker van de stad in het algemeen en Zoetermeer in het bijzonder zich goed kan oriënteren en weet waar hij/zij zich bevindt in de stad. Opvallende gebouwen die een uitzondering vormen ten opzichte van hun omgeving spelen daar in een grote rol. Daarnaast is het belangrijk dat deze gebouwen goed zichtbaar liggen aan hoofdwegen of belangrijke (verkeers)pleinen. De locatie is daardoor erg geschikt voor een opvallend en robuust gebouw.

Hoogte/maat/schaal

- Een afwijkende maat en schaal van de wijk Buytenwegh-De Leyens. Overwegende maat en schaal is hier grondgebonden woningen tot 2,5 laag met kap. Afwijkende maat en schaal gaat over 2 tot 3 x

de referentieschaal. Dit betreft een gebouw in getrapte vorm met maximaal 7 lagen aan de zijde van het Binnenpark en maximaal 3 tot 4 lagen aan de zijde van de Broekwegschouw.

- Robuust/opvallend gebouw.
- Zichtbaar en herkenbaar vanuit kruispunt Broekwegschouw- Zwaardslotseweg.

Ingangen

- Fiets/voet vanuit de Broekwegschouw (rustige kant). Eventueel gecombineerd met heldere ingang naar binnentuin.
- Auto vanuit Zwaardslotseweg.

Bouwworm en oriëntatie

- Alzijdige oriëntatie.
- Gebouw toont zich naar vier verschillende zijdes met een gevel met een eigen sfeer en eventueel hoogte. De gebouwworm is een hybride bouwblok, waarin verschillende bouwdelen zijn samengesmeed.
- Op maaiveld is het doorkruisbaar van zuidwest naar het noordoosten en zijn hier zichtlijnen naar en van het Binnenpark.
- Gebouw voegt zich naar de omgeving door trapsgewijze opbouw met terrassen.

Positie

Vanuit de zuidwest zijde is het gebouw nadrukkelijk zichtbaar vanuit gebruikers van de stad en grenst het aan een veel gebruikte rotonde. Deze hoek en overgang naar de rotonde vraagt om speciale aandacht.

Footprint/ plint/ overgangen omliggende buitenruimte

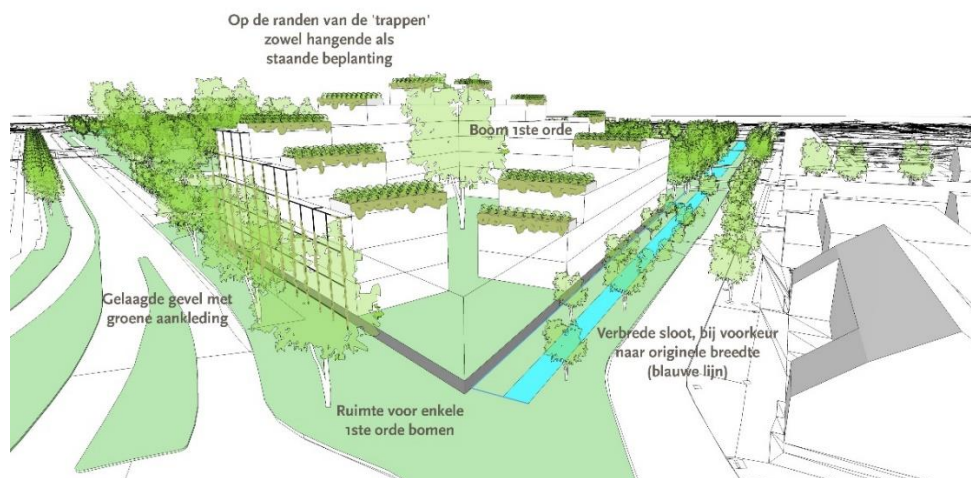
- Geactiveerde plint, geen dode gevel.
- Wonen in de plint met eventueel buitenruimte.
- Binnenkant groen en zacht, binnentuin.
- Buitenkant reagerend op aanliggende openbare ruimte.

Binnentuin

Diagonaal, zichtlijn en route vanaf rotonde door binnentuin naar park, voorzieningen maken voor bomen van eerste grootte, overtuigend en doorgaande route, pad met aansluiting op padenstructuur

Parkeren (vorm)

- Bewoners in (gebouwd)parkeren onder maaiveld
- Bezoekers in (gebouwd) parkeren onder maaiveld



12. Bezonnning

Zoetermeerse norm stelt:

- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober.
- Minimale zonshoogte 10°.
- Minimale potentiële bezonningsduur van 2 uur per dag.
- Geen verdere verslechtering in situaties met minder dan 2 mogelijke zonuren.
- Meetpunt op 1 meter hoogte in het midden van de gevel van de onderste woonlaag, in geval van woning op verdieping 0,75m boven vloerpeil.
- Maximale afname bezonningsduur als gevolg van nieuwbouw is 50%.
- Bezonningsduur ter plaatse van voor- en achtergevel mogen bij elkaar worden opgeteld.
- Bij dakopbouw: maximale afname bezonningsduur 50%
- Voorts is de norm van toepassing op openbare en semi-openbare ruimten met een recreatieve functie alsmede bij buitenruimten bij scholen en kindercentra. Er is hier in de berekening van de bezonningsduur sprake van voldoende bezonnning indien meer dan 50% van de oppervlakte in de zon ligt.

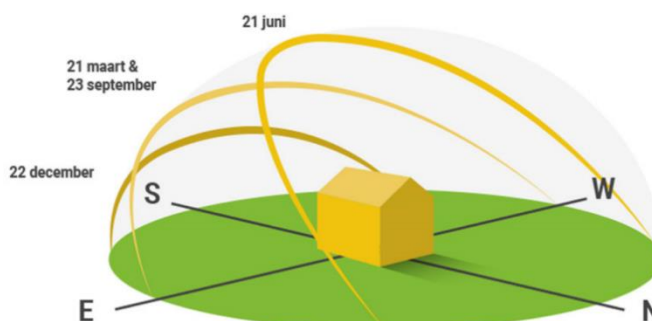


In de minimale eisen van het convenant klimaatadaptatie wordt minimaal 50% schaduw voor openbare gebieden geëist.

Bezonnning- onderzoek



De invloed van het geplande hoogbouwinitiatief op de bezonning van de omgeving wordt onderzocht in een 3D model. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie. De bezonning wordt op enkele maatgevende dagen in het jaar in beeld gebracht. Het betreft 19 februari en 21 oktober alsmede op 21 juni de langste dag met de hoogste zonnestand. Op deze dagen wordt van zonsopgang tot zonsondergang per uur de situatie in beeld gebracht.



13. Wind

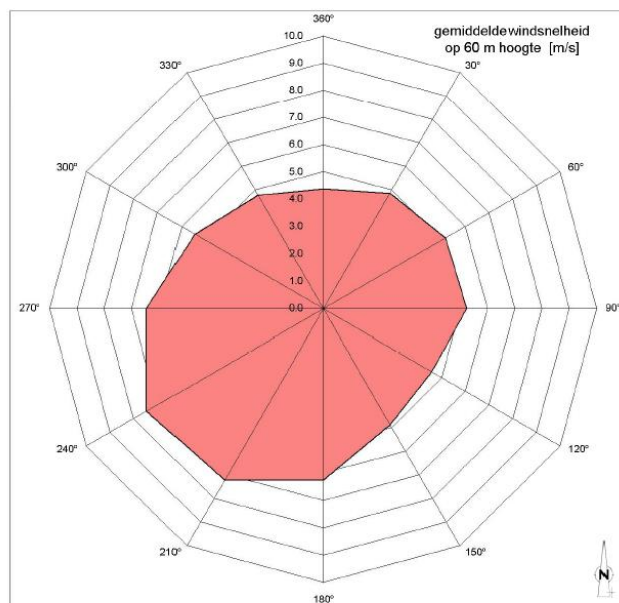
Bouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer is alleen toegestaan indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een onderzoek naar windhinder en windgevaar overlegt. Dit onderzoek moet naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate inzicht bieden in de mogelijke gevolgen voor het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving, en de eventueel daaruit voortvloeiende te treffen maatregelen en voorzieningen.

Windonderzoek

In Nederland wordt voor de beoordeling van het windklimaat bij bouwplannen uitgegaan van de norm NEN 8100. Bij windhinder wordt in de NEN 8100 onderscheid gemaakt in windcomfort en windgevaar. Harde wind kan onaangenaam zijn, maar windgevaar is voor de gebruikers van de openbare ruimte onaantvaardbaar.

Windgevaar ontstaat als er bepaalde hoge windsnelheden (pieken) voorkomen. Bij windcomfort gaat het meer om hoe vaak het hard waait, waardoor het minder aangenaam zal zijn ergens te lopen of te verblijven. Bij het aspect windgevaar wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt risico en gevaar. Overschrijding van de gevaarkans dient te allen tijde te worden vermeden.

Bij de beoordeling van het windcomfort is een driedeling gemaakt in een goed, matig en een slecht windklimaat. Er zijn aparte beoordelingscriteria voor loopgebied, slentergebied en verblijfsgebied. De eisen die je aan het windklimaat stelt worden voor de bovengenoemde gebiedsfuncties steeds hoger. Voor lopen is meer wind aanvaardbaar dan voor verblijven. Het verschil tussen een matig en slecht windklimaat is in het gebied merkbaar. Een slecht windklimaat op basis van de normen met betrekking tot windcomfort moet dus zoveel mogelijk te worden voorkomen, dit is vooral relevant bij routes voor ouderen en kinderen.



NPR 6097
Positie X083877 Y445880 Jaar 1963-2002
Gemiddelde windsnelheid 5.9 m/s

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

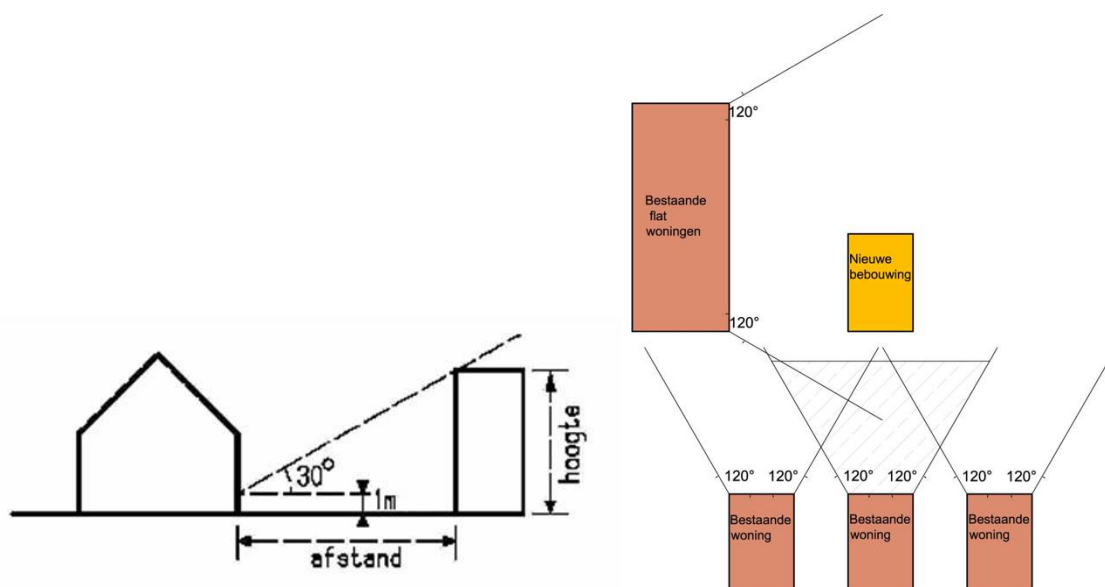
Windonderzoek kan bestaan uit een computeranimatie of een windtunnelonderzoek. Dit geeft inzicht of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook geeft een windonderzoek aan welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken. Een windhinderonderzoek is bij hoogbouw vereist. Dit omdat windhinder sterk afhangt van de plaats van het hoogteaccent en de openingen in of tussen gebouwen. Om windhinder te voorkomen kan bijvoorbeeld de openbare ruimte tussen hoge gebouwen worden overkapt. Ook het overdekken van winkelcentra onder hoogbouw is een goede oplossing.

14. Privacy – 30 graden regel

In Zoetermeer wordt bij nieuwbouw de Zoetermeerse 30 gradenregel toegepast als vuistregel bij bestaande grondgebonden woningen.

De 30/45 gradenregeling zorgt voor een beperking van de maximumhoogte van een gebouw (deel) gerelateerd aan de afstand van een tegenoverliggende woning. Doel van deze regeling is het bieden van bescherming van de woonkwaliteit van bestaande grondgebonden woningen.

Het gaat hierbij om aspecten als bezonning, belichting en uitzicht op en vanuit de voor- en achtergevel van de bestaande woning. Zijgevels genieten deze bescherming niet. Deze bescherming geldt alleen voor bestaande grondgebonden woningen. Dit doen we zodat de gebruiker van een nieuwe woning op het moment van het in gebruik nemen van de woning op de hoogte is/kan zijn van de bouw mogelijkheden in de omgeving van zijn huis.



De regel is gebaseerd op een maximale verticale belemmeringshoek van nieuwe bebouwing ten opzichte van bestaande bebouwing. In de woonwijken is de maximale verticale belemmeringshoek 30 graden, gerekend vanaf 1 meter boven maaiveld. De verticale belemmeringshoek geldt loodrecht op de voorgevel, en in het horizontale vlak 30 graden aan weerszijden.

15. Toegankelijkheid

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf: eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte.

Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Bouwbesluit, die over toegankelijkheid gaan en de norm 'NEN 1814' en voor de openbare ruimte de CROW-richtlijn 337 en Normenkader Toegankelijkheid Openbare Ruimte.

Aandacht wordt gevraagd voor mindervalideparkeerplaatsen, ruimte voor bijzondere fietsen (driewielers, mensen met evenwichtsstoornissen, bakfietsen e.d.) en bij de inrichting van openbaar gebied dient men rekening te houden met gebruik door rolstoelen, rollators en/of scootmobielen onder andere ten aanzien van hoogteverschillen en toepassen van drempels.

16. Doelgroep

Met woningbouwontwikkeling op de locatie van De Sniep wordt getracht tegemoet te komen aan de doelen die gesteld worden in de woonzorg-visie 2021 van de gemeente Zoetermeer. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van woningbouw geschikt voor het langer thuiswonen door ouderen. Dit is een vorm van levensloopbestendig bouwen. Hierdoor kan de ontwikkeling plaats bieden aan Zoetermeeders die graag in hun eigen wijk willen blijven wonen in elke fase van hun leven.

17. Bijlage 1

Convenant “Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland” is een programma van eisen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat nieuwbouw leidt tot een klimaatbestendige stad.

Hieruit komen de volgende eisen voort voor de locatie De Sniep:

1. Een groot deel van de neerslag (40 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) wordt opgevangen op privaat terrein en of vertraagd afgevoerd. bergingscapaciteit dient na minimaal 24, maximaal 48 uur weer beschikbaar te zijn, of gestuurd.
2. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).
3. In het plangebied wordt 20% van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.
4. Tenminste 20% schaduw in de langzaamverkeersgebieden op de hoogste zonnestand.
5. Opwarming van stedelijk gebied verminderen: 30% van het (horizontaal) oppervlak wordt warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd.
6. Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
7. Het horizontale en verticale oppervlak wordt zo ingericht, dat het aansluit op habitats van de groenblauwe structuren in de bredere omgeving en een hoogwaardige habitat creëert voor tenminste gebouw bewonende soorten.
8. Beheermaatregelen gericht op deze hierboven genoemde minimale eisen zijn zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk geborgd, bijvoorbeeld in de omgevingsplannen en het bouwplan.
9. Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm geldt: Er treedt geen schade aan gebouwen op.
10. Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm geldt: Er worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig / efficiënt zijn.