Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep 2022-086912
Auteur	Karin Kampmeijer +31793468850 K.C.Kampmeijer@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Collegevoorstel Strategie woningbouwplannen De Sniep d.d. 8 juni 2021 Collegevoorstel Start project en participatie Broekwegschouw 209 Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep d.d. 21 september 2021 Collegevoorstel Intentieovereenkomst project Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling Broekwegschouw 209 De Sniep d.d. 25 januari 2022
Samenvatting	Ontwikkelaar Chronos heeft voor locatie De Sniep (Broekwegschouw 209 in Zoetermeer) op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een woningbouwplan van 132 appartementen in twee woontorens van 22 respectievelijk 45 meter hoog. Dit plan is niet vergunbaar. De omgeving is bij het plan minimaal betrokken geweest en er bleek weerstand tegen deze plannen vanuit omwonenden. Daarom heeft het college op 8 juni 2021 besloten om, in overleg met Chronos, onder voorwaarden de behandeling van de vergunningaanvraag en de beslistermijn aan te houden. De raad is hierover per memo geïnformeerd. Op 21 september 2021 heeft het college de projectopdracht en het participatievoorstel vastgesteld voor het opstellen van randvoorwaarden voor deze locatie. De raad heeft hierover een memo ontvangen. De eerste participatiebijeenkomst heeft op 27 oktober 2021 plaatsgehad. Daar hebben de omwonenden kunnen aangeven welke thema's zij belangrijk vinden voor het gebied. Uit de aanwezigen is vervolgens een klankbordgroep geformeerd. De raad is zowel op 21 april 2022 als op 6 juli 2022 geïnformeerd over de stand van zaken. De huidige kaders voor de locatie zijn niet actueel en daarom zijn er randvoorwaarden opgesteld voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep (bijlage 1). Deze randvoorwaarden zijn onder andere gebaseerd op gemeentelijk beleid en inbreng van de klankbordgroep

	en andere belanghebbenden. De randvoorwaarden moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld, zodat zij als toetsingskader kunnen dienen bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor locatie De Sniep. De randvoorwaarden gaan bijvoorbeeld over de hoogte van het gebouw, de schaduwwerking, het parkeren en de aansluiting op de bestaande wegen. De klankbordgroep heeft op de concept randvoorwaarden advies gegeven (bijlage 2). De gemeente heeft een reactie op het advies gegeven waarin staat welke opmerkingen wel en welke niet konden worden verwerkt in de randvoorwaarden (bijlage 3). Op 12 oktober 2022 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar omwonenden met de gemeente, de ontwikkelaar en de klankbordgroep in gesprek konden gaan over de concept randvoorwaarden. Hiermee is de participatie over de randvoorwaarden afgerond en is een eindverslag participatie (bijlage 4) opgesteld.
Bijlagen	1. Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep 2. Advies klankbordgroep op de concept randvoorwaarden 3. Reactie gemeente op advies klankbordgroep 4. Eindverslag participatie randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep
2022-086912

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 januari 2023

besluit

1. De randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep (Broekwegschouw 209) vast te stellen met daarin de volgende uitgangspunten op het gebied van:
   1.1. Cultuurhistorie: rekening houden met
      1.1.1. de historisch belangrijke locatie op de kruising van de Zwaardslootseweg en de Broekwegschouw en de zichtbaarheid vanuit het beschermd stadsgezicht Meerpolder;
      1.1.2. de stedenbouwkundige opzet (korrelgrootte) en architectuur van de wijken Buytenwegh en De Leyens;
      1.1.3. 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.

   1.2. Verkeer:
      1.2.1. vanaf de Broekwegschouw een ingang voor voetgangers naar locatie De Sniep en een ingang naar een fietsenstalling realiseren;
      1.2.2. de in- en uitrit voor het gemotoriseerd verkeer in principe via de Zwaardslootseweg te laten verlopen
      1.2.3. onderzoek uitvoeren naar de effecten van de voorgenomen ontsluiting van de woningbouwontwikkeling aan de Zwaardslootseweg op de plannen om de rotonde Zwaardslootseweg/Aïdaschouw aan te passen en de uitkomsten van dit onderzoek betrekken bij de keuze voor de uiteindelijke ontsluiting.

   1.3. Parkeren:
      1.3.1. Parkeernormen te hanteren voor auto en fiets en voorzieningen voor elektrische auto’s realiseren volgens de vigerende parkeernota ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
      1.3.2. bewoners en bezoekers parkeren in een (gebouwde) parkeervoorziening onder het maaiveld.

   1.4. Groen en landschap: rekening houden met
      1.4.1. het uitgangspunt om door het plangebied een voetgangersverbinding te creëren tussen de binnenstad en het park;
      1.4.2. groencompensatie op eigen terrein;
      1.4.3. een goede inpassing van de projectlocatie aan de zijdes Broekwegschouw, Binnenpark noordzijde, Binnenpark westzijde, Zwaardslootseweg en de aanbevelingen voor het maken van een binnentuin.

   1.5. Ecologie:
      1.5.1. aanleveren van een natuurwaarden onderzoek dat niet ouder is dan 3 jaar;
      1.5.2. versterken van ecologische verbindingen door: groen/blauwe aansluiting op het Binnenpark, natuurinclusief bouwen, bijdragen aan biodiversiteit, mogelijkheden groene gevels en daken verkennen, het convenant “klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland” toe te passen;
      1.5.3. aanbrengen van natuur- en diervriendelijke verlichting;

1.5.4. bij voorkeur gebruik maken van circulaire materialen.

1.6. Planologisch-juridisch:
1.6.1. aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing;
1.6.2. aanleveren van een vormvrije MER-beoordeling.

1.7. Milieu en Geluid: aanleveren van een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek en rekening houden met het gemeentelijk hogere waardenbeleid.

1.8. Duurzaamheid: gasloos en energiezuinig bouwen waarbij een plan voor een alternatieve energievoorziening wordt gemaakt. Verder de woningen zo mogelijk als Nul op de Meter uitvoeren, in elk geval energieneutraal voor de gebouwgebonden energie en daken en zo mogelijk ook gevels nuttig inzetten voor de verduurzaming van het gebouw.

1.9. Gebouw:
1.9.1. een afwijkende maat en schaal toepassen van 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;
1.9.2. een robuust en opvallend gebouw;
1.9.3. zichtbaar en herkenbaar vanaf kruispunt Broekwegschouw- Zwaardslootseweg.

1.10. Bouwvorm en oriëntatie:
1.10.1. alzijdige oriëntatie;
1.10.2. het gebouw toont zich naar vier verschillende zijdes met een gevel met een eigen sfeer en eventueel hoogte;
1.10.3. op maaiveld is het gebouw doorkruisbaar van zuidwest naar het noordoosten en zijn er zichtlijnen naar en van het Binnenpark;
1.10.4. het gebouw voegt zich naar de omgeving door trapsgewijze opbouw met terrassen.

1.11. Footprint/ plint/ overgangen omliggende buitenruimte:
1.11.1. geactiveerde plint, geen dode gevel;
1.11.2. wonen in de plint met eventueel buitenruimte;
1.11.3. binnenkant groen en zacht, binnentuin;
1.11.4. buitenkant reagerend op aanliggende openbare ruimte.

1.12. Bezonning:
1.12.1. de Zoetermeerse norm voor bezonning aanhouden;
1.12.2. een bezonningsonderzoek aanleveren.

1.13. Windhinder: een onderzoek aanleveren waarin is opgenomen:
1.13.1. inzicht of het stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal opleveren;
1.13.2. welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

1.14. Privacy: de 30 graden regel wordt toegepast voor de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande grondgebonden woningen.

1.15. Doelgroepen: bij voorkeur levensloopbestendige woningen bouwen voor de zogenaamde empty nesters uit de wijk Buytenwegh de Leyens.

1.16. Toegankelijkheid: het openbaar gebied op het binnenterrein en op het eigen terrein rondom de woningen moet toegankelijk zijn voor gehandicapten.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 15 mei 2023

de griffier,	de voorzitter,
drs. R. Blokland MCM	drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Ontwikkelaar Chronos heeft voor locatie De Sniep (Broekwegschouw 209 in Zoetermeer) op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een woningbouwplan van 132 appartementen in twee woontorens van 22 respectievelijk 45 meter hoog. Dit plan is niet vergunbaar. De omgeving is destijds bij het plan minimaal betrokken geweest en er was grote weerstand tegen deze plannen. Daarom heeft het college op 8 juni 2021 besloten om, in overleg met Chronos, onder voorwaarden de behandeling van de vergunningaanvraag en de beslistermijn aan te houden. Er is daarna een klankbordgroep van omwonenden betrokken bij het vervolgproces.
Met het oog op de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning en het aflopen van de intentieovereenkomst tussen Chronos en de gemeente per 31 december 2022, is nadere besluitvorming gewenst.

Omdat er voor woningbouw op deze locatie meer specifieke kaders nodig zijn, zijn onderhavige randvoorwaarden opgesteld. Daarmee kan een nieuwe aanvraag beter worden getoetst in ruimtelijke zin. De raad wordt gevraagd de ruimtelijke randvoorwaarden vast te stellen.

Argumenten
1.1. De Broekwegschouw en de Zwaardslootseweg zijn cultuurhistorische verbindingen.
Bij bouwplannen moet rekening worden gehouden met de betekenis van deze historische locatie.

1.2. De ontsluiting via de Zwaardslootseweg voorkomt een toename van verkeer en parkeren in de wijk.
Uit de participatie is gebleken dat er zorgen zijn over een toename van verkeer over de Zwaardslootseweg. Er is ook weerstand tegen een ontsluiting via de Antigoneschouw en Aïdaschouw, omdat de omwonenden hier direct hinder van zullen ondervinden.

1.3. Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

1.4. Vanwege de bijzondere locatie is de landschappelijke inpassing belangrijk.
Een voetgangersverbinding over het terrein locatie De Sniep is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

1.5. Door de ligging van de locatie aan de rand van het Binnenpark en de Broekwegschouw zijn er kansen om de ecologische verbindingen te versterken.

1.6. Om woningbouw op locatie De Sniep mogelijk te maken moet een planologisch-juridische procedure worden gevoerd.

1.7. Deze randvoorwaarden maken een plan mogelijk dat voldoet aan het beleid met betrekking tot het geluid.
Het vorige plan was onder andere vanwege de geluidseisen niet vergunbaar. Door de vereiste van een onderzoek in de randvoorwaarden op te nemen, worden Milieu en Geluid beter geborgd.

1.8. De duurzaamheidseisen zijn sinds 2020 strenger geworden.
Een nieuw plan moet voldoen aan de huidige eisen van het Bouwbesluit.

1.9. De randvoorwaarden over het gebouw, de bouwvorm en footprint/plint maken het oude plan van 2 woontorens van 8 en 15 lagen niet meer mogelijk.
De hoogte en vorm van het gebouw sluiten beter aan bij de andere afwijkende gebouwen in de wijk, zoals het Fregat (7 lagen) en de Gondelkade (6 lagen). Het aantal lagen is nu maximaal 7 lagen aan de zijde van het Binnenpark wat ongeveer gelijk is aan de hoogte van de bomen die daar staan. Aan de zijde van de dichtstbijzijnde woningen is een hoogte mogelijk van 3 tot 4 lagen.

1.10. Bezonning, windhinder en privacy zijn belangrijke factoren bij binnenstedelijk bouwen.
Uit de participatie kwam ook naar voren dat de omgeving zorgen had over deze aspecten van het oorspronkelijke bouwplan.

<u>Kanttekeningen</u>
1.1 De randvoorwaarden komen niet geheel overeen met de wensen van de klankbordgroep.
De klankbordgroep wil bijvoorbeeld een bouwplan met een maximale hoogte van 3 tot 4 lagen. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan met een hoogte van 15 lagen kan op basis van de randvoorwaarden nu een plan van maximaal 7 lagen in de hoek bij het Binnenpark worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de bezwaren van de klankbordgroep m.b.t. privacy en bezonning zijn de randvoorwaarden voor de maximale bouwhoogte gebaseerd op het zicht op het gebouw dat men vanaf verschillende posities rondom de locatie heeft.
Het participatieniveau is in september 2021 bepaald op het niveau ‘raadplegen’, waardoor gemotiveerd afgeweken kan worden van de wensen van de klankbordgroep.

1.2 De verkeersontsluiting aan de Zwaardslootseweg is nog niet zeker.
Er zijn plannen om de rotonde aan de Zwaardslootseweg/Aïdaschouw aan te passen naar een T-splitsing met verkeerslichten. Onderzoek is nodig naar de effecten van de voorgenomen ontsluiting op deze plannen. De uitkomst kan zijn dat de ontsluiting van de woningbouwontwikkeling toch via de wijk moet plaatsvinden. Het onderzoek zal in 2023 in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd.

1.3 De randvoorwaarden kunnen niet los van elkaar aangepast worden.
De randvoorwaarden zijn in samenhang opgesteld. Wijziging van een of meerdere aspecten heeft gevolgen voor de andere aspecten en daarmee de economische uitvoerbaarheid.

Financiën
Met ontwikkelaar Chronos is een intentieovereenkomst gesloten. De plankosten zijn voor rekening van hen. Deze zijn vooralsnog toereikend. In het eventuele vervolgtraject zullen opnieuw (financiële) afspraken moeten worden gemaakt.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Op 21 september 2021 heeft het college onder andere het participatievoorstel vastgesteld. De eerste participatiebijeenkomst heeft op 27 oktober 2021 plaatsgehad. Daarbij hebben de omwonenden kunnen aangeven welke thema’s zij belangrijk vinden voor het gebied. Uit de aanwezigen is vervolgens een klankbordgroep geformeerd bestaande uit 18 aanmeldingen. De klankbordgroep is in wisselende samenstelling van december 2021 tot en met juli 2022 in vier bijeenkomsten bij elkaar geweest.

De concept randvoorwaarden zijn op 28 september 2022 op het online participatieplatform DoeMee geplaatst. Men kon reageren op de randvoorwaarden tot en met 26 oktober. Op 12 oktober 2022 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar omwonenden met de gemeente, de ontwikkelaar en de klankbordgroep in gesprek konden gaan. Hiermee is de participatie voor de randvoorwaarden afgerond en een eindverslag participatie opgesteld. Het

college heeft het eindverslag op 8 november 2022 vastgesteld. Het eindverslag participatie is ter informatie als bijlage toegevoegd.

Een aantal thema's van de randvoorwaarden is samen met de omwonenden bepaald. De randvoorwaarden gaan bijvoorbeeld over de hoogte van het gebouw, de schaduwwerking, het parkeren en de aansluiting op de bestaande wegen. Tijdens de bijeenkomst op 27 oktober 2021 hebben de deelnemers opmerkingen geplaatst op tafelkleden met de plattegrond. Op basis hiervan zijn de thema's bepaald en vervolgens heeft de klankbordgroep deze gerangschikt op volgorde van belangrijkheid. Getracht is tegemoet te komen aan de grootste bezwaren van de omwonenden met betrekking tot de hoogte, parkeren en verkeer, privacy en bezonning. In het eindverslag is opgenomen welke reacties zijn ontvangen waarbij gemotiveerd is of deze konden worden verwerkt in de randvoorwaarden of niet. Zonder de bijdrage van de klankbordgroep waren er geen randvoorwaarden gekomen voor een wezenlijk ander bouwplan dan het oorspronkelijke plan van Chronos.

De klankbordgroep heeft op de concept randvoorwaarden advies gegeven (bijlage 2). De gemeente heeft hierop een reactie opgesteld waarin is aangegeven welke opmerkingen konden worden overgenomen en welke niet (bijlage 3). Het merendeel van de opmerkingen van de klankbordgroep gaat over het ontbreken van documenten en onderzoeken, die in het vervolg bij de aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk zijn en nu nog niet kunnen worden opgesteld, omdat het bouwplan nog niet voldoende is uitgewerkt.

Duurzaamheid
In de concept randvoorwaarden zijn op het gebied van duurzaamheid diverse voorwaarden opgenomen. Het programma Duurzaam en groen van 17 september 2020 is als kader opgenomen in de randvoorwaarden en er staan diverse voorwaarden in m.b.t. het gasloos en energieneutraal bouwen. Tevens staan er diverse bepalingen uit het convenant Klimaatbestendig bouwen. Dit document is als bijlage aan de randvoorwaarden toegevoegd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het bouwbesluit is het wettelijk kader voor toegankelijkheid in het gebouw zelf. In de randvoorwaarden is daarom vooral voor het eigen terrein rondom de gebouwen tekst opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal getoetst worden op toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie
Over het project Broekwegschouw 209 Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep wordt 2x per jaar gerapporteerd in de Rapportage Ruimtelijk fysiek. De vooralsnog laatste rapportage over het project zal in het voorjaar van 2023 verschijnen.

Planning
Met de eventuele vaststelling van de randvoorwaarden is het project Broekwegschouw 209 Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep afgerond. Bij een eventueel vervolg zal de scope van de projectopdracht worden aangepast. De projectopdracht zal dan opnieuw aan het college worden voorgelegd.

Na het raadsbesluit zal een besluit volgen over de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning van 2020. Chronos zal het bouwplan verder moeten uitwerken voor een eventuele nieuwe aanvraag omgevingsvergunning. De verwachting is dat in het eerste kwartaal 2023 een concrete planning voor het eventuele vervolg kan worden gegeven.