# Nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzingen bestemmingsplan Zilverstraat

Gemeente Zoetermeer

2 mei 2023

# 1. Inleiding

## 1.1 Kennisgeving terinzagelegging

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer hebben op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt dat zij op 21 februari 2023 hebben ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan ‘Zilverstraat’, de ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een hotel met restaurant, vergaderaccommodaties en casino op een perceel tussen bedrijventerrein Lansinghage en woonwijk Rokkeveen. Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat de locatie momenteel als Bedrijventerrein is bestemd.

Op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling (artikel 3.8 en artikel 3.32 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) zijn de ontwerpbesluiten van 3 maart 2023 tot en met 13 april 2023 gelijktijdig ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon eenieder over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken of mondeling indienen, maar ook digitaal via een formulier op de pagina Zienswijze over ontwerp-omgevingsbesluit. Indieners is verzocht aan te geven op welk(e) ontwerpbesluit(en) de zienswijze(n) zich richt(en).

## 1.2 Informatiebijeenkomst

In de periode dat zienswijzen konden worden ingediend, op 29 maart 2023, is een informatiemoment georganiseerd. Belangstellenden konden vragen stellen over de ontwerpstukken. Er is geen verslag gemaakt.

## 1.3 Doel en leeswijzer

Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

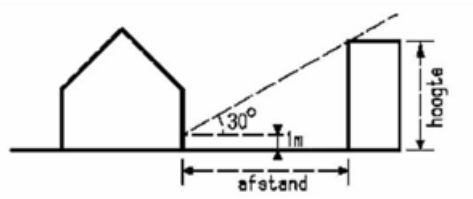
Dit document bevat in hoofdstuk 2 de samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijze. Indiener van de zienswijze en andere belangstellenden kunnen via deze nota kennisnemen van de ingediende reactie en het standpunt van het college hierover. De gemeenteraad betrekt deze Nota zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is een opsomming weergegeven van de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

## 1.4 Anonimiseren

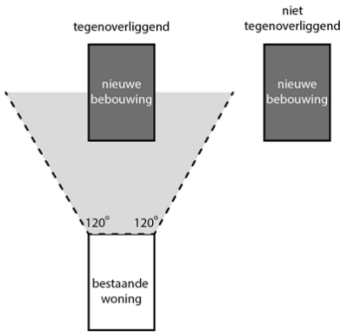
Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Vandaar dat wij bij natuurlijke personen spreken van ‘indiener’ (van een zienswijze).

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijze

| | Inhoud zienswijze | Beantwoording |
|---|---|---|
| **1.1.** | Het daadwerkelijke ontwerp is sinds de eerdere plannen aangepast zodat deze zo goed als mogelijk aan de belemmeringshoek van 30 graden voldoet, met een bouwhoogte van 74 meter. In het bestemmingsplan is echter nog steeds een hogere basishoogte van 77 meter aangehouden, inclusief een mogelijkheid om af te wijken tot 90 meter. De zienswijze is dat ook het bestemmingsplan in lijn gebracht moet worden met de belemmeringshoek uit het gemeentelijk beleid. Dit komt praktisch neer op een maximale bouwhoogte van 74 meter en het schrappen van de afwijkingsmogelijkheid, e.e.a. conform het huidige ontwerp. | Het is juist dat in het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte is toegestaan dan het ontwerp bouwplan. Er geldt echter geen verplichting om een bestemmingsplan naadloos op een bouwplan af te stemmen. In dit concrete geval is gekozen voor enige mate van flexibiliteit om eventuele ruimte te bieden voor de toekomst.<br>Zoals eerder overwogen in de beantwoording op de participatiereactie wijst een studie naar de 30-graden richtlijn de conclusie op dat de belemmeringshoek vanuit de maatgevende woning aan het Aloëbruin nr. 10 naar de dichtstbijzijnde hoek van het aanduidingsvlak waar - overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan- tot 77 m hoog gebouwd mag worden bijna 32 graden bedraagt. De belemmeringshoek vanaf deze woning tot het dichtst bijgelegen dak van het bouwplan bedraagt bijna 30 graden. Dit zijn in deze situatie stedenbouwkundig aanvaardbare belemmeringshoeken. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit geen wettelijke regel is, maar een richtlijn.<br>De mogelijkheid om af te wijken tot een bouwhoogte van 90 m zal conform de voorwaarden uit de planregels alleen worden toegelaten onder specifieke voorwaarden, waarbij ook dit aspect opnieuw wordt meegewogen. Dit is echter nu niet aan de orde.<br>Wat betreft de toepassing van de 30 gradenrichtlijn bij de woning van de indiener van de zienswijze het volgende:<br>De werking van de 30 gradenrichtlijn is als volgt gedefinieerd:<br>*De hoogte van een nieuw te bouwen gebouw(deel) mag niet hoger zijn dan de afstand tot de voorgevel respectievelijk achtergevel van een bestaande tegenoverliggende woning, gedeeld door de factor 1,7, vermeerderd met 1 m, gemeten vanaf de vloer van de eerste woonlaag van de tegenoverliggende woning.* |




Het werkingsgebied van de 30 gradenrichtlijn is als volgt gedefinieerd:
*-onder een tegenoverliggende woning wordt verstaan: een tegenover een gebouw gesitueerde bestaande woning, waarbij het betreffende gebouw zich bevindt binnen de zone die wordt gevormd door de horizontale hoeken van 120° ten opzichte van de voorgevel, respectievelijk achtergevel, van de bestaande woning, gemeten ter plaatse van de geveluiteinden.*




De gedachte hierachter is dat de hoek van inval dan zo gering is dat er geen of vrijwel geen inkijk in de bestaande woning is, dan wel dat het nieuwe gebouw niet of vrijwel niet zichtbaar is vanuit de woning.
De woning van de indiener van de zienswijze valt aan de achtergevel ruimschoots buiten het hierboven beschreven werkingsgebied. De hoek bedraagt i.p.v. maximaal 120 graden ca 155-165 graden.
De zijgevel van de woning (die overigens op een klein raam na een blinde gevel is), valt volgens de hierboven geformuleerde definitie eveneens buiten de werking van de 30 graden richtlijn.

| | | |
|---|---|---|
| | | De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van de regels en verbeelding het ontwerpbestemmingsplan / de ontwerp-omgevingsvergunning. Wel zal in de toelichting het werkingsgebied van de 30 gradenregel aangevuld worden. |
| **1.2.** | In het windhinderonderzoek is de doorsnede aangehouden van het vorige ontwerp. Dit ontwerp betreft een vierkante plattegrond met ingesprongen hoeken, wat een gunstige keuze is voor windbelasting/windhinder. Het huidige ontwerp is een rechthoekige plattegrond met haakse hoeken. Dit is een van de slechtere scorende vormen voor windbelasting en windhinder.<br>Bij het ontwerp in het CFD ontwerp hoort een vormfactor van 2,1 conform fig. 7.23 van NEN-EN 1991-1-4, waar door het afronden/afknotten van de hoeken conform fig. 7.24 van NEN-EN 1991-1-4 een reductie van ongeveer 0,75 op van toepassing is. Netto betekent dit een factor van 0,75x2,1=1,58. In het nieuwe ontwerp is de vormfactor 2,4 (fig. 7.23) en is er geen reductie van toepassing. De windbelasting is dus 2,4/1,58 => 52% toegenomen. Hiermee is de kans op windhinder ook aanzienlijk toegenomen.<br>De zienswijze is dat het windhinderonderzoek op de nieuwe doorsnedevorm aangepast moet worden, omdat er nu te gunstige uitgangspunten gehanteerd worden, waarmee ook het resultaat te gunstig uitvalt. | Naar aanleiding van deze zienswijze is advies ingewonnen bij het onderzoeksbureau. Dit advies is opgenomen in bijlage 2 bij deze nota. Uit het advies blijkt dat door het minimale effect van de toren op het maaiveld, het gelijk blijven van de vorm van het plintgebouw, het kleine percentage wind uit het noordoosten en de beschutte ligging van de woonwijk kan worden geconcludeerd dat het verschil tussen een vierkante toren met afgestompte hoeken of een rechthoekige toren met scherpe hoeken een verwaarloosbaar effect heeft op de hoeveelheid windhinder dat ervaren wordt in de woonwijk ten zuidwesten van het beoogde hotel. Voor een complete afweging van de zienswijze wordt verder verwezen naar bijlage 2 bij deze nota.<br>Naar aanleiding van deze zienswijze vullen wij de paragraaf 5.9 Windhinder aan. |
| **1.3.** | Op grond van artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is een behoefteonderzoek noodzakelijk, welke ook is uitgevoerd voor dit project. De Hoge Raad heeft in meerdere uitspraken (onder meer ECLI:NL:RVS:2016:24, ECLI:NL:RVS:2019:1668, ECLI:NL:RVS:2021:2667, en verder) aangegeven dat bij het behoefteonderzoek de harde plancapaciteit moet worden betrokken. Een overzicht van de harde plancapaciteit in de onderzochte regio ontbreekt, slechts in de conclusie wordt vermeldt dat “naar verwachting beperkte plancapaciteit is voor hotels” | De plancapaciteit voor hotels in de regio is onderzocht voor het behoefteonderzoek in 2020. Hiertoe is contact opgenomen met de verschillende gemeenten in de regio, om de status van de verschillende projecten te inventariseren. In de eindrapportage zijn de overzichten opgenomen in paragraaf 4.6, pagina 35-36. In deze overzichten zijn zowel de harde als zachte plannen opgenomen met een indicatie van de realisatiekans. In de bijlage van deze zienswijzenota zijn de geïnventariseerde plannen opnieuw aangegeven, aangevuld met de aanduiding of het gaat om (in 2020) harde of zachte plancapaciteit.<br>Inclusief Van de Valk Zoetermeer zelf zijn totaal zijn in 2020 16 hotelplannen |

| | | |
|---|---|---|
| | zonder verder onderzoek of getalsmatige onderbouwing. Op deze wijze is er onvoldoende onderbouwd dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan de voorgenomen bouw van het hotel. De stukken die op dit punt aan het besluit ten grondslag liggen zijn onvolledig. De zienswijze is dat op zijn minst deze harde plancapaciteit inzichtelijk gemaakt moet worden, voordat een goede conclusie getrokken kan worden. | geïnventariseerd voor in totaal 2.351 hotelkamers. Op basis van de gehanteerde realisatiekansen voor de harde en zachte plannen is in het onderzoek gerekend met de realisatie van 1.768 hotelkamers. Wanneer alleen wordt uitgegaan van de – in 2020 – harde plancapaciteit, zonder rekening te houden met de realisatiekansen, blijkt sprake van 13 plannen voor in totaal 1.764 hotelkamers. Dit is minder dan het aantal hotelkamers waar mee is gerekend en leidt derhalve tot dezelfde conclusie ten aanzien van de marktruimte. |
| **1.4.** | Uit alle gegevens die gepresenteerd zijn in het behoefteonderzoek blijkt dat al een decennium het hotelaanbod in de gemeente Zoetermeer constant is, of zelfs iets afneemt. Dit bij een zo goed als gelijkblijvende bezettingsgraad, maar wel een constant rustig groeiende totale economie. Gebaseerd op de gegevens van voor de Corona pandemie. In andere, wel toeristische gemeenten (met name Delft en Den Haag), van de onderzochte regio Haaglanden is er wel sprake van sterke toename van het aantal overnachtingen in correlatie met de totale groei van de economie.<br>Meer specifiek: in tabel 13 van het behoefteonderzoek blijkt duidelijk dat het hotelaanbod in Zoetermeer al een decennium constant is en zelfs ligt afneemt, terwijl ondertussen in Den Haag het aanbod 40% stijgt. Hier bovenop blijft de bezettingsgraad in de gemeente Zoetermeer rond de 70% hangen, terwijl deze in Den Haag ondanks de stijging in aanbod naar 75% stijgt. Het aantal overnachtingen in de gemeente Den Haag stijgt in dit decennium dus met ongeveer 50%, terwijl het in de gemeente Zoetermeer ongeveer gelijk blijft. In de uiteindelijke conclusie wordt ten onrechte de correlatie tussen totale economische groei en aantal hotelovernachtingen van de gehele regio Haaglanden ook op de gemeente Zoetermeer betrokken, terwijl uit eerdere data duidelijk is dat deze correlatie niet aanwezig is. Het toevoegen van 194 nieuwe kamers aan het totale Zoetermeerse kamerbestand van momenteel 287 zal evident leiden tot de ongewenste leegstand (ook in de | De hotellocatie is aan de rand van Zoetermeer, direct naast de A12 vanuit Den Haag. Gezien de locatie en het concept van Van der Valk zal het hotel, zoals beschreven in het behoefteonderzoek, een groter verzorgingsgebied hebben dan alleen Zoetermeer. Een focus op de regionale markt, zoals gehanteerd in het behoefteonderzoek, is daarom niet alleen passend binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking maar juist ook voor dit specifieke project. Daarnaast blijkt uit het behoefteonderzoek dat ook binnen de gemeente Zoetermeer sprake was van toenemende vraag naar hotelovernachtingen. Zoals ook aangehaald in de zienswijze was het hotelaanbod in Zoetermeer tussen 2015 en 2019 vrijwel stabiel. De bezettingsgraad van de hotelkamers in Zoetermeer steeg in deze periode van 66,6% naar 70,9%, terwijl ook de gemiddelde kamerprijs steeg. Dit bevestigt een toenemende vraag in de omgeving van Zoetermeer.<br>In het behoefteonderzoek is geconcludeerd, dat gelet op de verwachte invulling van het hotelconcept en het onderscheidend vermogen van het concept, voorzieningen, locatie en branding, er voldoende kwalitatieve behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling. Daarnaast is, rekening houdende met de verschillende scenario's voor de coronacrisis en de geplande hotelontwikkelingen in de regio, geconcludeerd dat er op middellange termijn 2025-2030 ook voldoende kwantitatieve behoefte is aan het geplande hotel. De zienswijze geeft geen aanleiding om deze conclusie te wijzigen. |

| | | |
|---|---|---|
| | bestaande hotels van vergelijkbaar segment) die juist voorkomen moet worden door het artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening. Op deze wijze is er onjuist geconcludeerd dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan de voorgenomen bouw van het hotel. De stukken die op dit punt aan het besluit ten grondslag liggen zijn onduidelijk, tegenstrijdig en onjuist. | |
| **1.5.** | In paragraaf 5.4 van de Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan wordt het effect op de luchtkwaliteit bepaald. De aangenomen waarde van het aandeel vrachtverkeer in het rapport is 2,0%. In de berekening wordt een foutief percentage van 0,7% vrachtverkeer gehanteerd, zodat de waarde exact op de toegestane grens uitkomt. Indien de juiste waarde aangehouden wordt, zal de norm overschreden worden. | De constatering van het aandeel vrachtverkeer is juist. Wij passen dit aan in de plantoelichting. Een berekening met de NIBM tool met een aandeel vrachtverkeer van 2% levert overigens geen overschrijding op. De conclusie op dit aspect verandert dus niet. |
| **1.6.** | Conform hoofdstuk 6 op bladzijde 44 van de Hoogbouwvisie Zoetermeer, geldt dat deze visie geen locatieonderzoek maar een zoneringsplan is. Dit houdt volgens de visie in: *Dit betekent dat initiatieven voor hoogbouw -ook al is deze gesitueerd in de aangegeven zones en ook al wordt voldaan aan de opgegeven indicatieve maximale hoogten – altijd moeten passen in een voor die locatie op te stellen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. De consequenties van hoogbouw voor de omgeving (windhinder, bezonning, uitzicht, privacy, zichtlijnen, ed.) moeten in deze planvormen aan de orde komen.* Diverse punten zoals windhinder, bezonning en uitzicht (belemmeringshoek) zijn onderzocht. Echter de privacy en zichtlijnen zijn niet onderzocht. De vele kamers (87 aan zijde indiener) met mogelijkheid tot openslaande deuren en buitenruimte is volgens indiener een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Dit met name omdat de nieuwe functionaliteit als hotel indiener 24/7 inkijk oplevert, terwijl de eerdere bestemming als bedrijf of kantoor dit alleen overdag en doordeweeks zou hebben. Bovendien is het beoogde hotel driemaal zo hoog als het originele bestemmingsplan, wat | De 30 gradenrichtlijn houdt globaal in (zie ook de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in Hoofdstuk 4): *Indien de hellingshoek tussen het hoogste punt van het te realiseren gebouw en de voor- achtergevel van een bestaande woning (gemeten op 1 m hoogte) gelijk of minder dan 30 graden bedraagt, dan wordt verondersteld dat het te realiseren gebouw ten opzichte van de bestaande woningen geen belemmeringen verwacht qua lichttoetreding, bezonning, uitzicht en privacy.*<br>Het aspect 'privacy' is dus al meegenomen in de 30 gradenrichtlijn.<br>In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden dat in een dichtbebouwde stedelijke omgeving zoals Zoetermeer is, altijd wel enige mate van beperking van privacy of uitzicht zal zijn. De vraag is meer of dit onevenredig is. Daartoe kan de 30 gradenrichtlijn inzicht in geven.<br><br>Ook de zichtlijnen op / van de hoteltoren is nader bekeken. (zie ook de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in Hoofdstuk 4):<br>*De toren is op meerdere punten in de stad goed zichtbaar. Uit onderzoek blijkt dat de toren al op enkele kilometers afstand waarneembaar is vanaf de A12, met name van uit de richting Utrecht. Daarnaast staat de toren min of meer in de zichtlijn van de Zuidweg. Ook vanaf de Blauw-roodlaan in* |

| | | |
|---|---|---|
| | de nadelen van het verschil in functie nog eens extra verzwaard.<br>Conform de hoogbouwvisie mag de overgang van de zones met hoogbouw naar de bestaande woonwijken met laagbouw ‘niet te groot’ zijn. Op deze wijze is de overgang juist zo groot als enigszins mogelijk. Als alternatief zou het gehele plan gespiegeld kunnen worden, waarbij de bebouwing maximaal richting de A12 zou schuiven en de parkeerplaats aan de woonwijkzijde gesitueerd wordt. De nieuwe bebouwing wordt dan stedenbouwkundig een logischer geheel met het bestaande bouwhuis.<br>De zienswijze op dit punt is dat minimaal een onderzoek naar privacy en zichtlijnen ingericht moet worden, waarbij alternatieven overwogen worden. De huidige opzet van het project is te grootschalig, past door de abrupte overgang stedenbouwkundig daarmee niet in de woonwijk en geeft een onaanvaardbare inbreuk van de privacy van de omwonenden. | *Rokkeveen staat de toren in de zichtas. Vanaf de Oostweg staat de toren weliswaar niet in de zichtas, maar is wel waarneembaar. De toren vormt een blikvanger en oriëntatiepunt.*<br><br>Zoals in de Hoogbouwvisie staat, dient elk initiatief voor hoogbouw stedenbouwkundig goed ingepast te worden. Bij deze inpassing worden o.a. ook de overgangen naar de bestaande omgeving meegenomen. Bij het bouwinitiatief van het hotel is ook gekeken of dit ten opzichte van de bestaande woningen goed ingepast is. Mede door de grote afstand van de hoteltoren tot de woningen, de scheiding van het hotel en de dichtstbijzijnde woningen door een grote stedelijke ontsluitingsweg met geluidwal en groenstrook, is de positie van het hoteltoren tot de woningen in Rokkeveen aanvaardbaar.<br>De suggestie van de indiener van de zienswijze om de hoteltoren zoveel mogelijk in de richting van de A12 te positioneren is in een eerste schetsfase ook bekeken. Dit bleek echter om meerdere redenen stedenbouwkundig niet wenselijk:<br>- Het bouwvolume van de toren staat dan te dicht op het bouwvolume van het gebouw van Bouwend Nederland,<br>- stedenbouwkundig is het wenselijk om langs de Zuidweg een stedelijke wand te maken zodat daar geen ‘gat’ ontstaat<br>- logistieke redenen.<br>Al met al is het bouwinitiatief stedenbouwkundig goed in de omgeving ingepast, zonder onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen voor de omgeving. |

## 3. Overzicht aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een opsomming weergegeven van de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen betreffen enkel aanpassingen als gevolg van de zienswijze. Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

**Toelichting**

- Hoofdstuk 4: Het werkingsgebied van de 30 gradenregel wordt aangevuld.
- Paragraaf 5.4: Het aandeel vrachtverkeer in de berekening van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit met de NIBM tool wordt overeenkomstig de beschrijving in de paragraaf aangepast naar 2%. Dit levert geen overschrijding op van de normen uit Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De conclusie op dit aspect verandert dus niet.
- Paragraaf 5.9 Windhinder wordt aangevuld met een aanvullende beschouwing over het effect van het huidige ontwerp bouwplan op het aspect windhinder.

## BIJLAGE 1 – Inventarisatie harde / zachte hotelontwikkelingen 2020

**Tabel 20. Relevante hotelontwikkelingen regio Haaglanden (excl. gemeente Den Haag)**

| | Ontwikkeling | Class | (geplande) opening | Aantal kamers gepland | Plaats | Realisatie | Status |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Van der Valk Hotel Zoetermeer** | **Upscale** | **2023** | **Max. 200** | **Zoetermeer** | **-** | **Zacht** |
| 2 | ArsenaalDelft | Upscale | 2020 | 63 | Delft | 100% | Hard |
| 3 | Ibis Styles – Stationsplein Delft | Midscale | 2020 | 80 | Delft | 100% | Hard |
| 4 | Van der Valk Schipluiden | Upscale | 2020 | 140 | Den Hoorn | 100% | Hard |
| 5 | Sijthoff Centre | Midscale | 2022 | 220 | Rijswijk | 100% | Hard |
| | **Tot. 5 relevante locaties** | | | **Ca. 700** | | | |

Bron: Horwath HTL

**Tabel 21. Relevante hotelontwikkelingen binnen de gemeente Den Haag**

| | Ontwikkeling | Class | (geplande) opening | Aantal kamers gepland | Realisatie | Status |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | STAAL Den Haag | Upscale | 2023 | 140 | 50% | Zacht |
| 7 | Short stay hotel | Upscale | 2021 | 180 | 100% | Hard |
| 8 | Moxy (Scheveningen) | Midscale | 2021 | 144 | 100% | Hard |
| 9 | Inntel (Scheveningen) | Upscale | 2021 | 226 | 100% | Hard |
| 10 | VOCO | Upscale | 2021 | 204 | 100% | Hard |
| 11 | Toren van Oud | Onbekend | Onbekend | 34 | 70% | Hard |
| 12 | YAYS (short stay) | Upscale | 2020 | 53 | 100% | Hard |
| 13 | Muzentoren | Onbekend | Onbekend | 300 | 25% | Hard |
| 14 | Fletcher Hotel Scheveningen | Midscale | 2020 | 120 | 100% | Hard |
| 15 | Hollands Spoor (hotel and short stay) | Onbekend | 2024 | 250 | 75% | Zacht |
| 16 | Uitbreiding Atlantic Hotel Kijkduin | Upscale | Onbekend | Onbekend | 75% | Hard |
| | **Tot. 11 relevante locaties** | | | **1.651** | | |

Bron: Horwath HTL

## Bijlage 2 Reactie zienswijze 1.2 met betrekking tot windhinder

# Notitie

## Project: Van der Valk hotel Zoetermeer

| | |
|---|---|
| Locatie: | Zoetermeer |
| Onderwerp: | Reactie op punt 2 zienswijze bestemmingsplan |
| Document: | B621941g000 |
| Datum: | 1 mei 2023 |
| Auteur: | B.A. De Jong |
| T.a.v.: | P. Teunissen |

| Klant | Opsteller |
|---|---|
| PAM Teunissen Architectenburo b.v. | One Simulations BV |
| Veurseweg 143 | 3e Binnenvestgracht 23K |
| 2251 AB Voorschoten | 2312 NR Leiden |
| Nederland | Nederland |
| www.teunissen.eu | www.onesimulations.com |

### Introductie

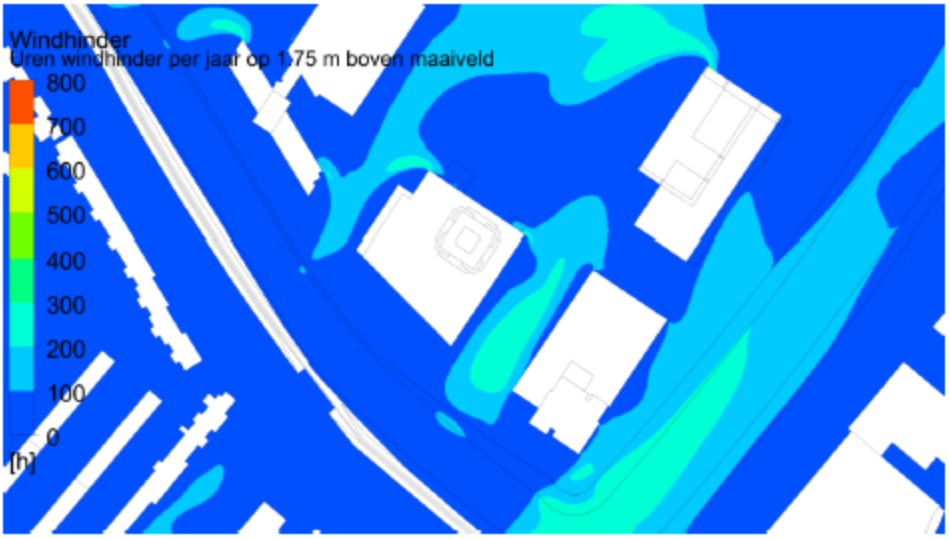
Het doel van deze notitie is een inhoudelijke reactie te geven op punt 2 van de *"zienswijze op definitief ontwerpbestemmingsplan en zienswijze op ontwerp-omgevingsvergunning Van der Valk hotel Zilverstraat"*, hierna genoemd de zienswijze (1).

In punt 2 van de zienswijze wordt beargumenteerd dat de hoeveelheid windhinder nadeliger zal zijn dan in het CFD onderzoek (2) is geconcludeerd omdat er in dit onderzoek is uitgegaan van een vierkante toren met enigszins afgeronde hoeken. In het huidige ontwerp is er sprake van een rechthoekige toren zonder afronding. Hierbij wordt verwezen naar de NEN-EN 1991-1-4 (3).

## Reactie

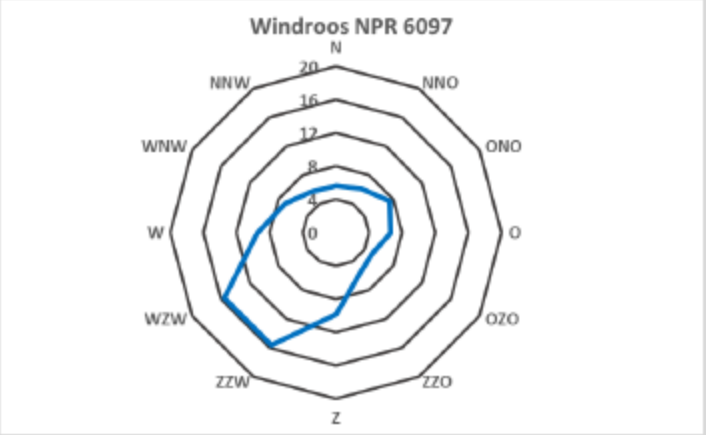
Over het algemeen klopt het dat wind meer zal versnellen langs scherpe gebouwhoeken dan langs een afgeschuinde hoek. Echter, dit is een lokaal effect en beperkt zich vooral in een relatief klein gebied. Het is dan ook aannemelijk dat de scherpe hoeken van de toren alleen effect zullen hebben op het windklimaat boven het dak van het plintgebouw. Door de grote hoogte van het plintgebouw zal er nauwelijks verschil in windklimaat merkbaar zijn op straatniveau.

Het CFD windhinderonderzoek laat zien dat het ontwerp van het plintgebouw de meeste invloed heeft op het lokale windklimaat. Zoals te zien in Figuur 1 ontstaan er enkele uren windhinder voor windrichting 60 rond de hoeken van het plintgebouw. Doordat de toren op het hoge plintgebouw staat, is het effect hiervan niet terug te zien in het lokale windklimaat ter hoogte van het maaiveld. Het ontwerp van het plintgebouw is ongewijzigd en hierom is het effect van de wijziging van de toren op het lokale windklimaat ter hoogte van het maaiveld minimaal.




*Figuur 1: Uren windhinder op 1,75 m boven maaiveldniveau voor windrichting 60 (ONO).*

Het windhinderonderzoek is uitgevoerd door middel van CFD simulaties volgens de methode omschreven in de NEN8100 (4). Hierbij is geen gebruik gemaakt van de NEN-EN 1991-1-4 omdat deze met name bedoeld is om windkrachten op gebouwen en andere structuren te berekenen. De NEN8100 is specifiek ontworpen voor het berekenen van windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Een belangrijk verschil is dat deze norm windhinder niet alleen berekent op basis van lokale lucht versnellingen maar ook op basis van hoe vaak dit voor komt. Dit wordt gedaan aan de hand van een meerjarige windstatistiek. Zo komt een zuidwesten wind relatief vaak voor, maar een wind uit het noordoosten minder vaak (zie de windroos in Figuur 2). De woonwijk kan alleen winderhinder ervaren door het hotel bij een wind uit het oosten tot noorden. Dit komt relatief weinig voor en dus zal een eventuele versnelling van de wind door het hotel voor weinig uren windhinder zorgen.




*Figuur 2: Windroos Van der Valk hotel Zoetermeer volgens NPR 6097.*

Tenslotte, wordt er opgemerkt dat de woonwijk relatief beschut ligt (voor een wind uit het noordoosten) achter een geluidswal en dat volgens het CFD onderzoek de hoogst haalbare kwaliteitsklasse (klasse A) wordt behaald in grote delen van de woonwijk. De bijlage van het CFD rapport laat ook zien dat voor windrichtingen 30 (NNO) en windrichting 60 (ONO) er geen noemenswaardige luchtversnellingen bij de woonwijk ontstaan door het Van der Valk hotel.

## Conclusie

Door het minimale effect van de toren op het maaiveld, het gelijk blijven van de vorm van het plintgebouw, het kleine percentage wind uit het noordoosten en de beschutte ligging van de woonwijk kan worden geconcludeerd dat het verschil tussen een vierkante toren met afgestompte hoeken of een rechthoekige toren met scherpe hoeken een verwaarloosbaar effect heeft op de hoeveelheid windhinder dat ervaren wordt in de woonwijk ten zuidwesten van het beoogde hotel.

## Referenties

1. [redacted]. *Zienswijze op definitief ontwerpbestemmingsplan en zienswijze op ontwerp omgevingsvergunning Van der Valk hotel Zilverstra.* Zoetermeer : s.n., 2023.

2. **Jong, B.A. De.** *Van der Valk Hotel Zoetermeer - CFD simulaties windhinderonderzoek.* Leiden : One Simulations BV, 2021. P94121873e100.

3. **Nederlands Normalisatie-instituut.** *Eurocode 1: Belastingen op constructies - Deel 1-4: Algemene belastingen - Windbelasting.* Delft : NEN, 2005. NEN-EN 1991-1-4.

4. —. *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.* Delft : NEN, 2006. NEN 8100.