



TOELICHTING WONINGBOUWPLAN “DE SNIEP”

Zoetermeer, Broekwegschouw 209 – 211 “De Sniep”

1.0 Inleiding

Op de Broekwegschouw 209 - 211 te Zoetermeer is thans restaurant en hotel De Sniep gevestigd. Het restaurant is, na het afbranden van de boerderij, in 2009 gebouwd en in 2010 zijn de hotelkamers gerealiseerd. Gezien de beperkte schaalgrootte van het hotel en de uitgebreide concurrentie vanuit het sterk toegenomen aantal restaurants in het centrum van Zoetermeer staat de exploitatie van locatie De Sniep al jarenlang onder grote druk. Chronos Participatie B.V. heeft, nadat de locatie al meerdere jaren vruchteloos te koop werd aangeboden en er ook geen koper gevonden kon worden voor de overname van de huidige exploitatie, de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie onderzocht. Inmiddels is sinds het invallen van de coronacrisis overduidelijk vast komen te staan dat er in de toekomst geen bestaansrecht meer is voor restaurant en hotel De Sniep in zijn huidige vorm.

2.0 Woningbouwopgave gemeente Zoetermeer

De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Binnen de gemeente Zoetermeer is afgesproken dat er circa 700 woningen per jaar bijgebouwd moeten worden. In totaal moeten er de komende tien tot vijftien jaar circa 10.000 woningen bijkomen en de gemeente onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot 16.000 extra woningen. De woningbouw richt zich met name op bouwen voor jongeren, middeninkomens en empty-nesters (senioren). Zo wordt getracht de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. Afgesproken is om de nieuwbouw te verdelen in 27% goedkope huur, 25% midden huur en 48% koop- en een beperkt percentage dure huurwoningen. Door de locatie De Sniep te transformeren naar woningen kan een gedeeltelijke invulling worden gegeven aan de woningnood en kan de huidige mismatch tussen woningvraag en -aanbod worden gereduceerd.

EPB



3.0 Woonwensen enquête Zoetermeer

Om de woonwensen voor locatie De Sniep te achterhalen is er een landingspagina opgesteld (www.woonwensen-zoetermeer.nl) en konden geïnteresseerden een enquête invullen. Tevens zijn er middels Facebook en Instagram gedurende enkele maanden advertenties geplaatst en is aan geïnteresseerden verzocht de enquête in te vullen. In totaal zijn er met deze campagne 139.909 personen bereikt en hebben 11.304 personen de website bezocht, waarvan 9.196 unieke bezoekers. De enquête is 195 keer ingevuld. Via de landingspagina en de website van www.zoetermeer-actief.nl zijn de resultaten teruggekoppeld aan de geïnteresseerden. Naar aanleiding van de enquête hebben 411 personen zich ingeschreven om door ons op de hoogte te worden gehouden van de planvorming. De uitslagen en resultaten van de enquête zijn voorwaardelijk gesteld voor de uitwerking van de planvorming. Uit de enquête zijn o.a. de doelgroepen, duurzaamheid, het woonprogramma en inrichting openbare ruimte vastgesteld.

Het verwerken van het woonwensenonderzoek in de daadwerkelijke planvorming is de meest vergaande manier van participatie van inwoners van de gemeente Zoetermeer.

4.0 Doelgroepen

Uit de enquête kunnen twee doelgroepen gedestilleerd worden zijnde; empty-nesters en starters/alleenstaanden. De empty-nesters hebben een duidelijke voorkeur voor (middel)grote koopappartementen in het midden en dure segment. De woningen dienen voorzien te zijn van een grote buitenruimte, overdekte parkeerplek voor een auto en een hoge mate van duurzaamheid. Tevens is er een sterke voorkeur om gezamenlijke activiteiten te ontplooiën. De locatie grenzend aan het park in de directe nabijheid van het centrum is de grootste trekker voor de empty-nesters. De tweede doelgroep bestaat uit starters/alleenstaanden die een duidelijke voorkeur hebben voor huurwoningen in het goedkopere middensegment. Duurzaamheid is van minder belang en ook het hebben van een eigen parkeerplek speelt een veel minder grote rol. De directe nabijheid van het centrum en de aansluitingen op het openbaar vervoer zijn de grootste vestigingskwaliteiten van locatie De Sniep voor starters en alleenstaanden. Meer dan de helft van de respondenten geeft een appartement aan als ideale woonvorm.



Samen met de gemeente Zoetermeer willen wij de locatie De Sniep transformeren in een hoogwaardig, duurzaam en groene leefomgeving voor empty-nesters en starters/ alleenstaanden.

5.0 Programma

Het uitplaatsen van hotel en restaurant De Sniep betreft een majeure operatie en vraagt om een grote investering. Om die te kunnen bekostigen moet een aanzienlijke hoeveelheid woningen worden gerealiseerd. Het benodigde programma bestaat uit 86 koopappartementen voor empty-nesters en 46 huurappartementen voor alleenstaanden/ starters. De koopwoningen zullen aangeboden worden in het middeldure segment en de huurwoningen in het goedkopere middensegment.

6.0 Stedenbouwkundige opzet

Stedenbouwkundig zijn er enkele randvoorwaarden gesteld vanuit de gemeente Zoetermeer. De huidige locatie De Sniep heeft geen directe aansluiting op het park en maakt hier in ruimtelijke zin ook geen deel van uit. Voorwaarden voor de nieuwbouw verkaveling is een goede aansluiting op het park middels meerdere voetgangerspaden en een groene inrichting van het terrein. De woningbouw met bijbehorende voorzieningen blijft binnen de grenzen van het bestaande perceel. Daarnaast is de huidige ontsluiting van het hotel en restaurant via de Broekwegschouw enigszins ongebruikelijk en onvoldoende veilig. Locatie De Sniep zal een eigen ontsluiting krijgen middels een inrit via de Zwaardslotseweg en een uitrit via de Broekwegschouw. De nieuwe ontsluitingsweg is een eenrichtingsweg die tevens door de vier gezinnen van de Broekwegschouw gebruikt zal worden. Hierover is met alle bewoners overeenstemming bereikt. De Broekwegschouw wordt in plaats van een tweerichtingsweg een eenrichtingsweg waardoor het fietspad doorgetrokken kan worden. De aanpassingen leiden tot een veiligere en overzichtelijkere ontsluiting. Bovendien worden de bestaande stedenbouwkundige structuren niet aangetast. In samenwerking met de gemeente Zoetermeer is opdracht gegeven aan een verkeerskundig bureau (Mobycon) voor de verdere uitwerking.

Stedenbouwkundig behoort locatie de Sniep niet tot de twee woonwijken zijnde Buytenwegh en De Leyens en bestaat de mogelijkheid om voor locatie De Sniep een nieuwe stedenbouwkundige

laag te creëren. Middels een Hoogbouw Effecten Rapportage (HER) is de mogelijkheid tot hoogbouw onderbouwd.

Voor een optimale aansluiting op het park en een maximale groene invulling van het terrein is ervoor gekozen om het terrein te verkavelen in twee gebouwen bestaande uit 6 woningen per laag met een portiekontsluiting. Aan de Zwaardslootseweg wordt een gebouw gepositioneerd van 7-8 lagen en richting het park is een gebouw gepositioneerd van 15 lagen. De begane grond van de gebouwen wordt geactiveerd door hier woningen te situeren in plaats van bergingen. Hiermee wordt de veiligheid op het terrein vergroot.

Met de vier gezinnen op de Broekwegschouw is inmiddels overeenstemming bereikt over de verkaveling en de bouwhoogtes.

7.0 Architectuur

De architectuur voor beide gebouwen wordt gekenmerkt door een verticale parselering door toepassing van twee schijven. De gevels hebben een verticaal karakter waarbij doorlopende gevelkolommen worden afgewisseld met dichte gevel elementen. De materialisatie van de gevel wordt zoveel mogelijk uitgevoerd met verschillende tinten baksteen. De aluminium kozijnen van de woningen worden verdiepingshoog uitgevoerd zodat zoveel mogelijk licht de woningen in kan komen. De plint van de gebouwen wordt verbijzonderd en beide gebouwen hebben een afwijkend kroon als beëindiging.

8.0 Mobiliteit

In de wijk De Leyens geldt momenteel een parkeerregime middels een blauwe zone. Dit leidt in de directe nabijheid van het centrum tot een verhoogde parkeerdruk voor de bewoners. Voor de 132 woningen van De Sniep worden op eigen terrein voldoende parkeerplekken gerealiseerd zodat de parkeerdruk in de wijk niet toeneemt. Uit de woonwensen enquête is naar voren gekomen dat starters en alleenstaanden minder auto's bezitten en een grotere focus hebben op het openbaar vervoer. Om hieraan tegemoet te komen worden er twee deelauto's op het terrein gepositioneerd. De parkeerplekken op maaiveld zullen middels een slagboom afgeschermd worden zodat de parkeerdruk van de wijk niet verplaatst wordt naar de nieuwbouw.

9.0 Duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen

Gemeente Zoetermeer heeft het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen', ondertekend. Het beoogd nieuwbouwplan voldoet aan de eisen ten aanzien van opslag en infiltratie regenwater. Hiervoor wordt het regenwater afgekoppeld van het riool en middels infiltratiebuizen zoveel mogelijk teruggebracht in de grond. Het aantal vierkante meter verharding wordt teruggebracht en verharding wordt, daar waar mogelijk, uitgevoerd met infiltratietegels. De huidige sloot aan de Broekwegschouw wordt vergroot ten behoeve van waterberging. Voor gebouwgebonden dieren en insecten worden er maatregelen getroffen in de gevel. Alle daken worden, indien hier voldoende ruimte voor aanwezig is, uitgevoerd met mossedum ten behoeve van extra waterberging.

De collectieve warmte en koude wordt middels een gesloten bodemsysteem opgewekt. De verkregen warmte en koude wordt elektrisch verwarmd tot de juiste temperatuur voor afgifte via de vloerverwarming in de woningen. Om temperatuuroverschrijding per woning te voorkomen wordt het collectieve ventilatiesysteem uitgevoerd met een koeling. Het zeer duurzame systeem leidt tot zeer lage verwarmingskosten voor de uiteindelijke bewoners.

10.0 Publiekrechtelijke procedure

Op 27 augustus 2019 is een initiatiefplan voor de bouw van circa 120 appartementen voor De Sniep in de Rode Loper van de gemeente Zoetermeer beoordeeld. Als aanvulling daarop is op 28 januari 2020 een aanvraag principeverzoek ingediend voor het vooroverleg. Hierop is op 22 april 2020 een toets nota Ruimtelijk beleid, afdeling stad/ stedelijke ontwikkelingen afgegeven. De diverse vragen in de deeladvies zijn programmatisch, ruimtelijk en middels diverse onderzoeken (o.a geluid en verkeer) aangevuld. Op 28 augustus 2020 is het ingediende principeverzoek aangevuld met alle aanpassingen en onderzoeken. Op 15 oktober 2020 is de tweede toets nota afgegeven. Op basis van de tweede toets nota met slechts enkele aanvullende vragen wordt de publiekrechtelijke procedure zijnde de Uitgebreide Wabo-procedure, opgestart. Eind december 2020 is de Omgevingsvergunning Bouwen en handelen in strijd met het bestemmingsplan aangevraagd.

Uitgaande van een normale publiekrechtelijke procedure kan startbouw plaatsvinden in het derde kwartaal van 2021. Vanwege de snelle bouwtechniek uitgaande van geprefabriceerde vloeren, wanden en gevels kunnen in het derde kwartaal 2022 de gebouwen in gebruik worden genomen.

11.0 Omwonenden

Op de Broekwegschouw wonen vier gezinnen die direct uitkijken op locatie De Sniep. Middels een presentatie, binnen de huidige beperkingen van Covid-19, hebben wij de uitkomsten van de enquête, planvorming, doelgroepen en ontsluiting voorgelegd aan de bewoners. Hierbij is de hoogte en de daarbij komende slagschaduw middels diverse afbeeldingen verdeeld over verschillende data en tijdstippen van het jaar aangetoond. Met name hoogzomer is er laat op de dag schaduw die afkomstig is van de nieuwbouw op de voorgevel van de woningen.

Om tegemoet te komen aan het ongerief van deze bewoners die naar aanleiding van de nieuwbouwplannen zal optreden hebben wij met alle vier de bewoners/ eigenaren een vaststellingsovereenkomst afgesloten. Alle vier de bewoners/ eigenaren hebben hierin hun goedkeuring gegeven voor onderhavige planvorming en zien af van eventuele bezwaren.

12.0 Tot slot

Met dit woningbouwplan hopen wij een aanvulling te kunnen geven op het gewenste woningbouwprogramma voor de stad Zoetermeer. Middels de woonwensenenquête hebben wij een goed beeld gekregen van de doelgroep en het daarbij behorende woonproduct. Wij hebben deze wensen zoveel mogelijk verwerkt in de verkaveling van het terrein en de ontwikkeling van de woningen. Wij hopen eveneens met deze ontwikkeling een groot aantal mensen te kunnen laten genieten van deze prachtige locatie gelegen aan het park en nabij het stadshart van de gemeente Zoetermeer.

Omdat wij ons realiseren dat een ontwikkeling zoals De Sniep tot ongerief kan leiden bij direct omwonenden, zijn wij in gesprek gegaan met de omwonenden. Inmiddels hebben wij overeenstemming bereikt voor onderhavige planvorming. Wij wensen de realisatie van de woningen voortvarend op te pakken om zo samen met de gemeente tot een succesvolle en duurzame invulling van deze locatie te komen.

Namens Chronos Participatie B.V.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

5 januari 2021, Katwijk (ZH)

Chronos Participatie BV maakt onderdeel uit van Chronos Groep BV

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

CHRONOS PARTICIPATIE BV is tevens ontwikkelaar van Zalkerbos 1 te Zoetermeer. De huidige autogarage met showroom is gekocht in samenwerking met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en wordt getransformeerd naar 46 koopappartementen voor senioren. Senioren uit de wijk krijgen hierbij voorrang voor aankoop om zo de doorstroming op wijkniveau te vergroten. Startverkoop is geprognosticeerd in februari 2021. Zalkerbos 1 staat op de versnellingsagenda van gemeente Zoetermeer.

2021-02-03 De Sniep 516 adressen



