





# Inhoudsopgave



Ligging in Zoetermeer

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Locatie en plangebied	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Doel Planuitwerkingskader (PUK)	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2.</b>	<b>Gemeentelijke visies</b>	<b>5</b>
2.1	Omgevingsvisie Zoetermeer 2040	5
2.2	Woonvisie & Woningbouwagenda (2018)	6
<b>3.</b>	<b>Kaders voor herontwikkeling</b>	<b>7</b>
3.1	Programmatisch kader	7
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Stedenbouwkundige kaders	11
3.4	Verkeer	22
3.5	Groen, landschap en biodiversiteit	23
3.6	Toegankelijkheid	24
3.7	Milieutechnische aspecten	24
3.8	Civieltechnische- en beheeraspecten	25
<b>4.</b>	<b>Juridisch planologische procedure</b>	<b>26</b>
4.1	Omgevingsplan	26
4.2	Procedure vergunning	26
<b>5.</b>	<b>Financiering en uitvoeringsaspecten</b>	<b>26</b>

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1. Inleiding

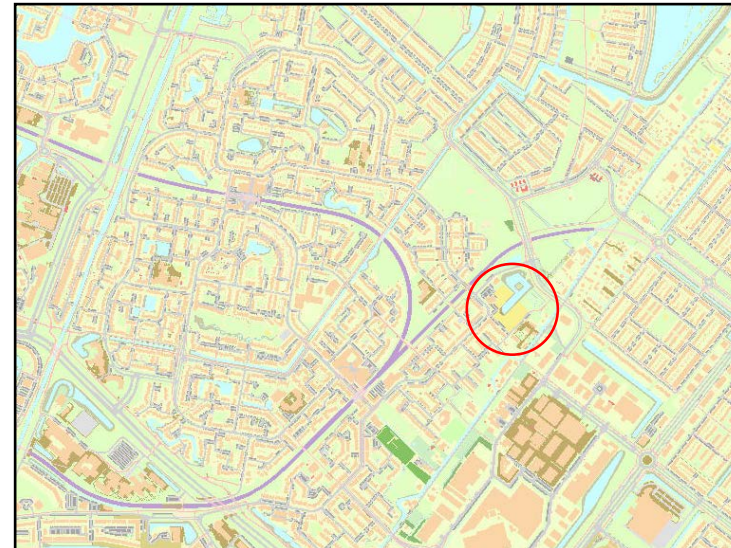
### 1.1 Locatie en plangebied

De locatie van de beoogde planontwikkeling bevindt zich in Seghwaert aan de Roggeakker

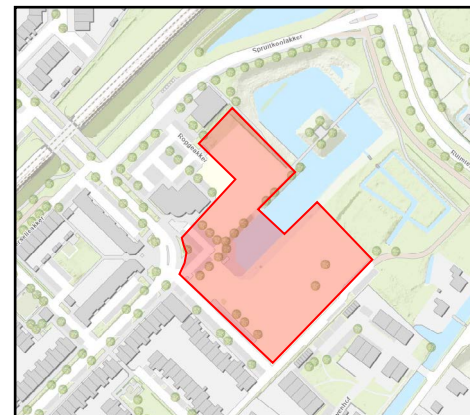
### 1.2 Aanleiding

In samenwerking met de gemeente ontwikkelt Vidomes op de locatie Roggeakker plannen voor nieuwbouw van ca 100-125 sociale huurwoningen. Tot 2022 stond op de locatie aan de Roggeakker een wooncomplex bestaande uit 97 sociale huurwoningen van woningbouwcorporatie Vidomes. Het complex was echter bouwkundig van zeer slechte kwaliteit. Daarnaast speelden in en rondom het complex, met zijn vele donkere hoekjes, grote problemen met sociale veiligheid. Renoveren en daarbij tevens investeren in verduurzaming bleek financieel geen haalbare mogelijkheid te zijn. Vidomes heeft besloten het woningbouwcomplex te slopen en op de locatie nieuwbouw te realiseren.

Het college heeft op 30 mei 2023 besloten de intentieovereenkomst voor dit project aan te gaan met woningbouwcorporatie Vidomes. Ook heeft het college besloten de haalbaarheidsfase voor dit project op te starten. De haalbaarheidsfase wordt afgesloten met drie producten: een anterieure overeenkomst (AOK), een vastgesteld planuitwerkingskader (PUK) en een schetsontwerp inrichtingsplan voor het openbaar gebied (SOIP).



Ligging in de wijk Seghwaert



Plangebied Roggeakker

### 1.3 Doel planuitwerkingskader (PUK)

Het planuitwerkingskader is een door het college en de raad vast te stellen document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke medewerking te verkrijgen. Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek voor het project 'Roggeakker' zijn deze randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden staan verwoord in dit document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Tegelijkertijd geven ze vorm en inhoud aan de planontwikkeling. Op basis van het planuitwerkingskader wordt het plan verder uitgewerkt. Tegelijkertijd met het opstellen van het planuitwerkingskader wordt een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld ten behoeve van de integrale ontwikkeling van de locatie.

### 1.4 Leeswijzer

Het planuitwerkingskader bevat onderstaande hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1: Gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling en het doel van het planuitwerkingskader.
- Hoofdstuk 2: Gaat in op het gemeentelijke beleid en de visies.
- Hoofdstuk 3: Behandelt de programmatische kaders voor de locatie en beschrijft de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen, zodat het leidt tot een goede ruimtelijke ordening.
- Hoofdstuk 4: Geeft de juridisch planologische procedure weer.
- Hoofdstuk 5: Behandelt de financiële aspecten van de locatie.

# Hoofdstuk 2 Gemeentelijke visies

## 2. Gemeentelijke visies

### 2.1 Omgevingsvisie Zoetermeer 2040

De omgevingsvisie Zoetermeer 2040 schetst het verhaal van Zoetermeer en de beoogde ontwikkelingsrichting van de stad op lange termijn. Dit is tot stand gekomen aan de hand van het rapport 'De Staat van Zoetermeer' (2019) door Bureau Louter, die de mechanismen van de stad in kaart bracht. Hierin komen een aantal ontwikkelingen naar voren:

- De concurrerende woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer blijft achter bij de regio;
- Dit beïnvloedt de instroom van de stad en zorgt voor afnemende sociaal economische kracht;
- De samenhang tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid raakt uit balans;
- Er ontstaan steeds grotere verschillen tussen wijken en buurten.

De visie formuleert een zestal hoofdlijnen om een antwoord te geven op deze trends en om de negatieve spiraal te doorbreken. De zes hoofdlijnen zijn:

1. Zoetermeer is mijn thuis
2. Groene, duurzame stad tussen de parken
3. Palet van wijken en buurten
4. Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen
5. Stad van toegepaste innovatie
6. Zoetermeer Regiostad

Ontwikkelingen in de stad dienen een bijdrage te leveren aan het keren van de Zoetermeerse mechanismen;

- Het keren van de Zoetermeerse mechanismen. Dit betekent bijdragen aan:
  - Versterken van de concurrerende woonaantrekkelijkheid. Dit betreft onder meer een fysieke kwaliteitsverbetering (uitstraling, beleving

en gebruikswaarde van het openbaar gebied en onderscheidende architectuur;

- Meer diverse instroom van inwoners en doelgroepen (bijvoorbeeld kritische vernieuwers, zelfbewuste aanpakkers, kenniswerkers en creatievelingen), een verlengde wooncarrière (meer variatie in woningaanbod) en een meer gemêleerde samenstelling van de bevolking.
- Toevoeging van nieuwe -bijzondere- woonvormen die de 'woon' roltrap in Zoetermeer breder en langer maken: houtbouw, zelfbouw, kluswoningen, woonwerkcombinaties.
- Nieuwbouw moet een impuls geven aan de bestaande stad (bijvoorbeeld door met nieuwbouw strategische schuifruimte te creëren in bestaande wijken waardoor transformatie in die wijken mogelijk wordt gemaakt);
- Ruimte voor verbouw, transformatie of herpositionering van bestaande woningen om zodoende nieuwe doelgroepen aan te kunnen trekken. Inzetten energietransitie als één van de motoren achter de transformatie;
- Vergroening en verduurzaming: groene kwaliteit als (onderscheidende) identiteitsdrager. Wonen, winkelen, werken recreëren e.d. in een groene parkachtige binnenstedelijke setting. Meer groene daken en gevels;
- (Meer) ruimte voor functiemenging op gebouw/-blokniveau (combineren van wonen, werk(gelegenheid) en voorzieningen);
- Verbeteren van de sociale en fysieke veiligheid;
- Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarde van de stad (post-65 objecten).

## 2.2 Woonvisie en woningbouwagenda (2018)

Dankzij haar ligging in een overgangsgebied tussen Randstad en Groene Hart, is Zoetermeer bij uitstek een woonstad. Het groen in de stad verbindt de inwoners met de natuur in de omgeving. Tegelijkertijd genieten Zoetermeeders alle voordelen van een grote stad als het gaat om voorzieningen, cultuur en recreatie.

Ook in de toekomst wil Zoetermeer een prettige woonstad in de Randstad en regio blijven. Dit betekent een woonstad waarbij het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit altijd voorop staat en de balans tussen bebouwing, groen en recreatie gezond blijft. Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in totaal zes ambities voor het wonen in Zoetermeer benoemd. Het betreft de volgende:

1. Duurzaam bouwen en renoveren ten behoeve van een CO<sub>2</sub> - neutraal Zoetermeer;
2. Voldoende betaalbare woningen voor iedereen realiseren;
3. Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
4. Zoetermeer levensloopbestendig maken voor ouderen en hulpbehoevenden;
5. Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
6. Consumentgericht bouwen en gewenste woonmilieus creëren.

Op 13 februari 2017 stemde de gemeenteraad in met de Woningbouwagenda Zoetermeer. Met dit instemmen gaf de raad het college de vervolgopdracht om als concrete uitwerking van de woningbouwagenda een woningbouwprogrammering op te stellen. Een woningbouwprogrammering die zich richt op de toekomstige nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad en een uitsplitsing maakt naar (gewenste) productsegmenten, doelgroepen en type woonmilieus. Uitgangspunten bij de programmering zijn het toevoegen van 10.000 woningen in de komende 10 tot 15 jaar en een verkenning van een mogelijke extra groei tot 16.000 woningen.

Hierbij wordt vooral ingezet op:

- Mix van sociale huur in de eerste/tweede aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens
- Realisatie van twee en driekamerappartementen voor de doelgroepen empty nesters, 1- en 2 persoonshuishoudens en jongeren.
- Duurzame en levensloopbestendige woningen;

Momenteel wordt er gewerkt aan de actualisatie van het woonbeleid: “Woningbouw als aanjager”.



# Hoofdstuk 3 Kaders voor herontwikkeling

## 3. Kaders voor herontwikkeling

### 3.1 Programmatische kaders

#### 3.1.1 Doelgroepen

De woningvoorraad in de wijk Seghwaert bestaat voor 27% uit sociale huurwoningen. Dit zijn grotendeels eengezinswoningen. Woningcorporatie Vidomes bezit in deze wijk twee ouderencomplexen voor onder andere kwetsbare senioren, namelijk aan de Vaartdreef en de Petuniatuin. Deze complexen bieden een veilige en comfortabele woonomgeving voor senioren die extra ondersteuning nodig hebben. Vidomes heeft plannen om op de locatie Roggeakker ten minste 100 sociale huurwoningen terug te bouwen die eerder gesloopt zijn. Door de aankoop van de naastgelegen kavel kunnen er circa 20 extra woningen worden toegevoegd.

Gezien de demografische samenstelling en de behoefte aan diversiteit in het woningaanbod, is het wenselijk om op de locatie Roggeakker sociale huurappartementen toe te voegen voor met name 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit omvat onder andere woningen voor starters die een eerste stap op de woningmarkt willen zetten en woningen voor vitale empty nesters die behoefte hebben aan gelijkvloerse woonruimte.

#### 3.1.2 Woningbouwprogramma

Binnen de hele ontwikkeling wordt een mix aan sociale huurwoningen gerealiseerd, met huurprijzen tot de eerste aftoppingsgrens en huurprijzen tot de liberalisatiegrens van maximaal €879,66 (prijspeil 2024). Zoals opgenomen in de Prestatieafspraken, wordt hierbij uitgegaan van een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Dit betekent dat de gerealiseerde sociale huurwoningen gedurende deze periode behouden blijven voor de sociale huurvoorraad, wat bijdraagt aan langjarige beschikbaarheid van betaalbare huisvesting in de wijk Seghwaert. Vidomes past bij de verhuring van haar sociale huurwoningen zoveel mogelijk het tweedoelgroepenbeleid toe, waardoor:

- zoveel mogelijk doorstroming kan plaatsvinden vanuit grote eengezinswoningen;

- zoveel mogelijk woningzoekenden de best passende woning kunnen vinden;
- woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, gelijke kansen krijgen ongeacht het inkomen.

Om dit optimaal te kunnen inzetten behoudt Vidomes voor de 100 woningen die de corporatie zelf terugbouwt de flexibiliteit om de prijssegmenten binnen de sociale huur te bepalen. Voor de 20 extra woningen die worden gerealiseerd door aankoop van de gemeentelijke kavel, is 70% tot de 1e aftoppingsgrens en 30% tot de liberalisatiegrens het uitgangspunt.

Op deze manier zorgt Vidomes voor een passend prijssegment binnen de sociale huur, zodat er een mix aan bewoners kan ontstaan en laat Vidomes de aangeboden woningen goed aansluiten bij de wensen en inkomens van de starters maar ook de woningzoekende empty nesters. Door deze strategie kunnen empty nesters makkelijker doorstromen vanuit hun sociale huur eengezinswoningen. Dit creëert vervolgens ruimte voor jonge gezinnen op de woningmarkt.

Om deze doorstroming en het aanbod van geschikte sociale huurwoningen te vergroten, heeft dit project een subsidie ontvangen vanuit de provinciale Knelpuntenpot Sociale Woningbouw. Deze subsidie, bestemd voor 50 sociale huurwoningen, helpt bij de realisatie van de gewenste woonruimten en draagt bij aan een evenwichtige woonomgeving in Seghwaert.

#### 3.1.3 Voorzieningen

Er wordt (minstens) een gezamenlijke inpanidige ontmoetingsruimte gerealiseerd voor senioren en de andere buurtbewoners, gericht op ontmoeting en verbinding. Hiervoor heeft het project een toekenning gekregen vanuit de provinciale subsidie Woonvormen Senioren.

De ontwikkeling van het project moet aansluiten bij de subsidievoorwaarden van beide subsidies.

### 3.2 Cultuurhistorie

#### Seghwaert

- De wijk Seghwaert is gerealiseerd tussen 1976 en 1983.
- De wijk is de laatste wijk in Zoetermeer die op basis van de kleinschaligheidsgedachte tot stand is gekomen. Er werd gestreefd naar een woonwijk die 'een beschut woon- en leefklimaat' moest geven. Als inspiratie namen de ontwerpers de opzet van historische Hollandse steden, waar een hoge ruimtelijke dichtheid, straten met doorlopende straatwanden aan beide zijden, ruimtelijke en architectonische afwisseling, de kleine schaal, intimiteit en herbergzaamheid, functiemenging, geringe bouwhoogte, en korte loopafstanden tot de voorzieningen als uitgangspunt. Ook het begrip 'diversiteit' is van toepassing op de wijk. Dat had niet alleen betrekking op gebouwen en openbare ruimtes, maar ook op de menging van leeftijdsgroepen, woonvormen en inkomenscategorien.
- Seghwaert heeft de opzet van een zogenaamd halfrooster. Op enkele plekken wordt het verkeer de wijk binnengelaten en via lusvormige met elkaar verbonden wijkontsluitingswegen naar de verschillende buurten geleid. Deze wegen hebben in de naam het achtervoegsel 'dreef'. Op de woonerven loopt het verkeer dood.
- De woonbebouwing is vooral georiënteerd naar de straat. Ook de wijkontsluitingswegen worden gekenmerkt door lange bouwblokken waarvan de voorzijde naar de straat is gericht.



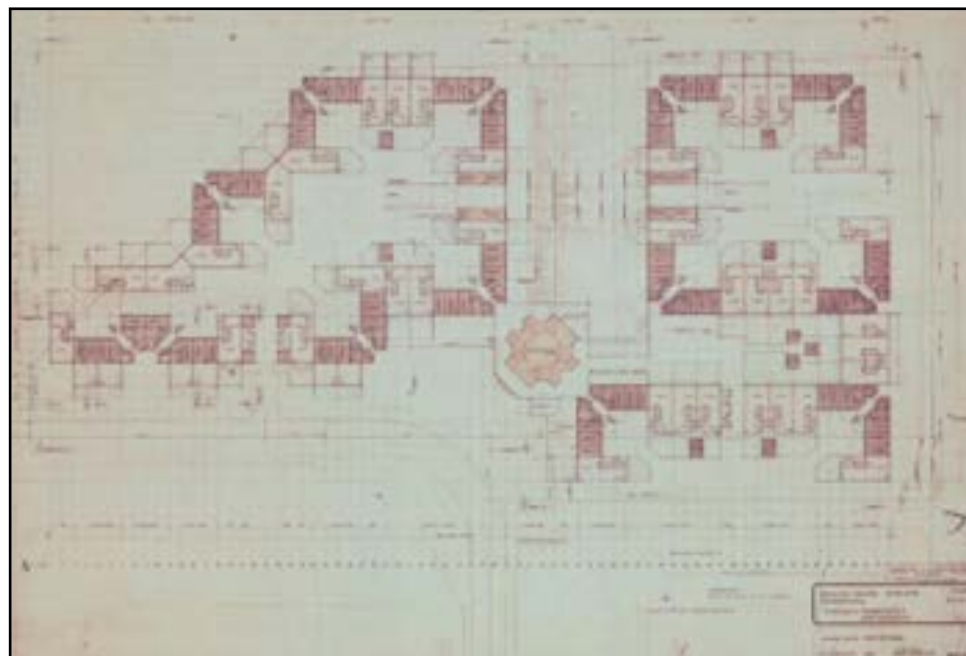


### **Geschiedenis van de plek**

Aan de noordrand van Seghwaert bevinden zich twee bijzondere wooncomplexen: het 'Scheveningse dorp' en het 'kasteel'. Deze twee 'koppen' van Seghwaert bestaan uit gebouwenensembles die de buurt beëindigen en tegen het groen liggen. Het 'Scheveningse dorp' is volledig gebouwd en nog steeds aanwezig.

Voor het 'kasteel' is dat anders verlopen; het gebouw is nooit ontworpen als Kasteel maar omdat het nooit afgebouwd is heeft het wel die uitstraling gekregen. Na jarenlang leegstand van een half complex is het deel wat er al wel stond afgemaakt en verbouwd naar HAT-eenheden (en daarmee ook sociale huureenheden geworden). De resterende gronden zijn in de loop der jaren deels bebouwd met een koninkrijkszaal van Jehovah's getuigen en een dansschool die een paar jaar geleden getransformeerd is naar woningen, (de Akker). Het complex aan de Roggeakker is afgebroken door de woningcorporatie Vidomes, omdat het gebouw in slechte bouwkundige staat verkeerde, veel sociale veiligheidsproblemen kende (door de vele nissen en hoekjes) en renovatie van het complex te kostbaar was.

De opgave om ruim 100 woningen terug te bouwen zijn aanleiding geweest om een nieuwe beëindiging van dit deel van Seghwaert te maken. Een compositie van gebouwen die een verweving met het landschap en de wijk maken, en dooraderd met groen zijn. De bestaande gebouwen maken onderdeel uit van de compositie; een totale gebiedsaanpak maakt het mogelijk een eenheid van materialisatie, groen en bomen te creëren.



*het oorspronkelijke - deels niet uitgevoerde plan - van de roggeakker*

### Cultuurhistorische randvoorwaarden

Bij de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebieden en structuren daaromheen. Het plangebied ligt niet in een gemeentelijk beschermd stadsgezicht of in een gemeentelijk archeologisch monument.

Vanuit de cultuurhistorische waardenkaart komt naar voren als cultuurhistorisch waardevol:

- De Akkerdreef en Spruitkoolakker als structuur.
- De waterpartij aan de Roggeakker als element. In Seghwaert komen waterpartijen / vijvers veelvuldig voor, vaak als ontmoetingsruime gesitueerd binnen de woonbuurten.
- De Zegwaatseweg met wetering als historisch waardevolle structuur.
- De directe tegenstelling tussen de twee verschillende ruimtelijke structuren met ruimtelijk waardevol contrast. De Zegwaateseweg met wetering enerzijds en de woonbuurten van Seghwaert anderzijds vormen hier de directe tegenstelling, die als waardevol ruimtelijk contrast wordt gewaardeerd.



### 3.3 Stedenbouwkundige kaders

De ontwerpogave die er voorligt is:

- het ontwikkelen van een woonbuurt
- die ruimtelijk goed herkenbaar is
- met sterke stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische eenheid
- en als programma een vergelijkbaar aantal woningen als wat er stond

De vragen die voorliggen zijn:

- Welke ruimtelijke kwaliteiten zijn er in het plangebied Roggeakker en in de omgeving?
- Welke kansen geeft dit voor de ontwikkeling van het plangebied met bebouwing?
- Met welke specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden?

#### 3.3.1 Stedenbouwkundige context: het plangebied in de omgeving

Het plangebied is een nu braakliggend stuk grond, gesitueerd aan de rand van de wijk Seghwaert ('Kop' van Seghwaert). De directe omgeving biedt goede kansen en randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het plangebied.

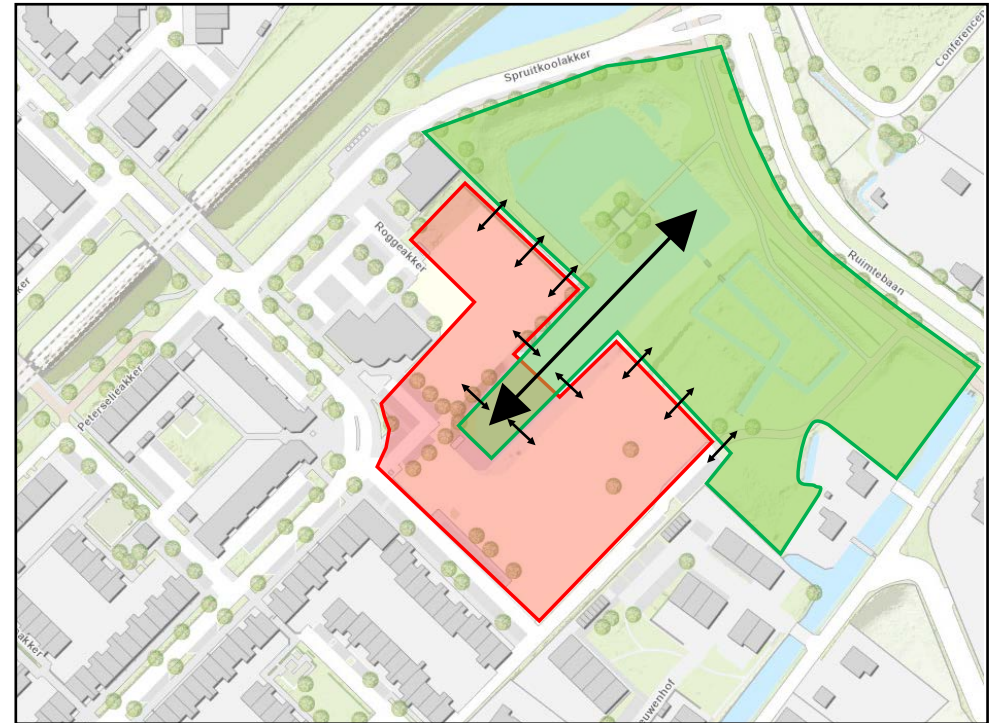
Het plan houdt rekening met de directe omgeving en benut ruimtelijke kansen die de directe omgeving biedt. Op deze wijze profiteert het plan optimaal van de ruimtelijke gegevens van die omgeving. De kansen zijn hierna vertaald in ruimtelijke kaders.



### Relatie met het park (groen)

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een park gesitueerd. De ruimtelijke structuur van het park en de gebruiksmogelijkheden worden op dit moment niet optimaal benut. Het gebied heeft veel meer potentie. De (her)inrichting van het gebied valt echter buiten de scope van de opgave die er nu ligt. De nabijheid van het groengebied biedt echter wel goede kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te vergroten.

- Op de eerste plaats prikt het park diep het plangebied in, waardoor een goede uitwisseling op buurtniveau tussen park en woongebied tot de mogelijkheden behoort. Het park heeft niet alleen een functie voor de woningen in het plangebied, maar ook voor de bestaande woningen in de omliggende buurten.
- Op de tweede plaats biedt park door zijn lange raakvlak tussen bebouwing en groen ook op blokniveau kansen op een goede wisselwerking tussen het woongebied en het groen. Van deze situatie moet in het plan optimaal gebruik worden gemaakt om zo een kwalitatief goede omgeving te maken.



*Kansen voor goede verbindingen tussen woongebied en buurtpark*

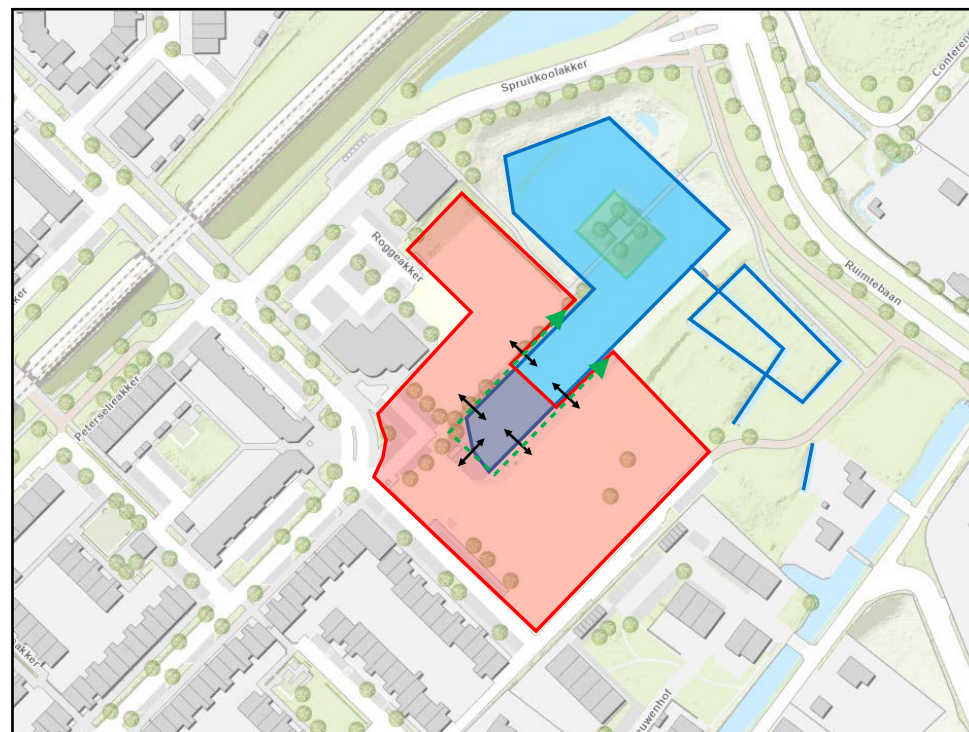


### Relatie met het water (blauw)

In het park ten noordoosten van het plangebied is water nadrukkelijk aanwezig. Er bevindt zich een inlaat vanaf het hoge water van de wetering aan de Zegwaartseweg. Vandaar stroomt het water via een tussenniveau met wetlands zichtbaar naar de grote waterpartij in het park.

- Deze bestaande waterpartij, ontworpen als basis voor het bouwplan uit 1981, prikt diep het plangebied in. Dit biedt veel kansen en mogelijkheden bij de ontwikkeling van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit ervan dient optimaal benut te worden.
- Ruimtelijk is de blauwe inprik een prachtige drager van de structuur van het gebied en geeft mogelijkheden tot ordening van het plangebied.
- Functioneel is de route langs het water een belangrijke looproute door het plangebied naar buiten het groene gebied in. In de oude situatie werd deze looproute nauwelijks gebruikt. De route is niet alleen voor de direct omwonenden van belang, maar ook voor bewoners van naastgelegen delen van Seghwaert. Handhaving en verdere integratie in het plangebied is uitgangspunt.
- Groene oevers kunnen een belangrijke stimulans zijn voor de ecologie.

Kortom: de bestaande waterpartij die het plangebied inprikt, dient optimaal benut te worden om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te vergroten.



*Optimaal benutten van aanwezigheid van water in dit gebied*

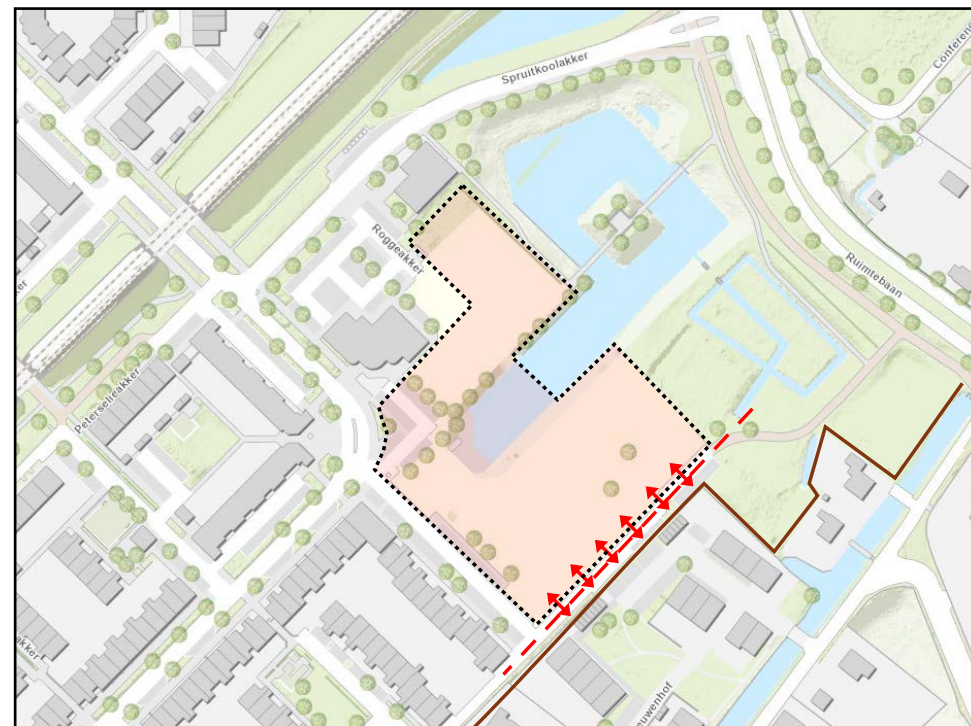




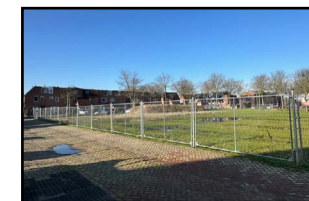
### Relatie met oude lint Zegwaartseweg

Het plangebied is gelegen direct naast het 'oude lint' van de Zegwaartseweg. Direct oostelijk ligt de onlangs gerealiseerde ontwikkeling van de Leeuwenhof. Dit is geheel ruimtelijk en functioneel 'opgehangen' aan de Zegwaartseweg. Er is geen directe verbinding tussen het plangebied en de Leeuwenhof, daarbij ligt het aanlegpeil van de Leeuwenhof een stuk hoger.

- Het plangebied aan de Roggeakker is ruimtelijk onderdeel van de woonwijk Seghwaert. Stedenbouwkundig is gewenst dat de beide gebieden (het oude lint en de woonwijk Seghwaert) letterlijk en figuurlijk naast elkaar hun betekenis hebben. Het is wenselijk het contrast tussen de nieuw geplande woonwijk en een min of meer organisch ingevuld oud lint te laten bestaan. Door het contrast – een min of meer gegroeide structuur versus een ontworpen structuur - worden de ruimtelijke verschillen benadrukt en de herkenbaarheid van de gebieden vergroot.
- Tussen het historische lint met zijn bebouwing en tuinen e.d. enerzijds en de bebouwing van het plangebied Roggeakker anderzijds dient enige afstand te worden aangehouden om de gebieden ook daadwerkelijk naast elkaar hun betekenis te geven.
- Er is geen directe verbinding ter hoogte van het plangebied. De aansluiting van het plangebied op de Zegwaartseweg geschiedt enkel via een langzaam verkeersroute via het park nabij de Ruimtebaan
- Het oude lint heeft een ander watersysteem (hoge boezem) dan het plangebied, dat in een polder is gesitueerd (droogmakerij). Ook dit pleit voor 2 gescheiden omgevingen.
- Zichtrelatie: Vanaf de Zegwaartseweg is hier en daar een doorkijkje op het plangebied mogelijk. Er dient rekening te worden gehouden dat het zicht op de nieuwe bebouwing niet te veel detoneert qua bouwvolume en hoogte met de bebouwing aan de Zegwaartseweg.



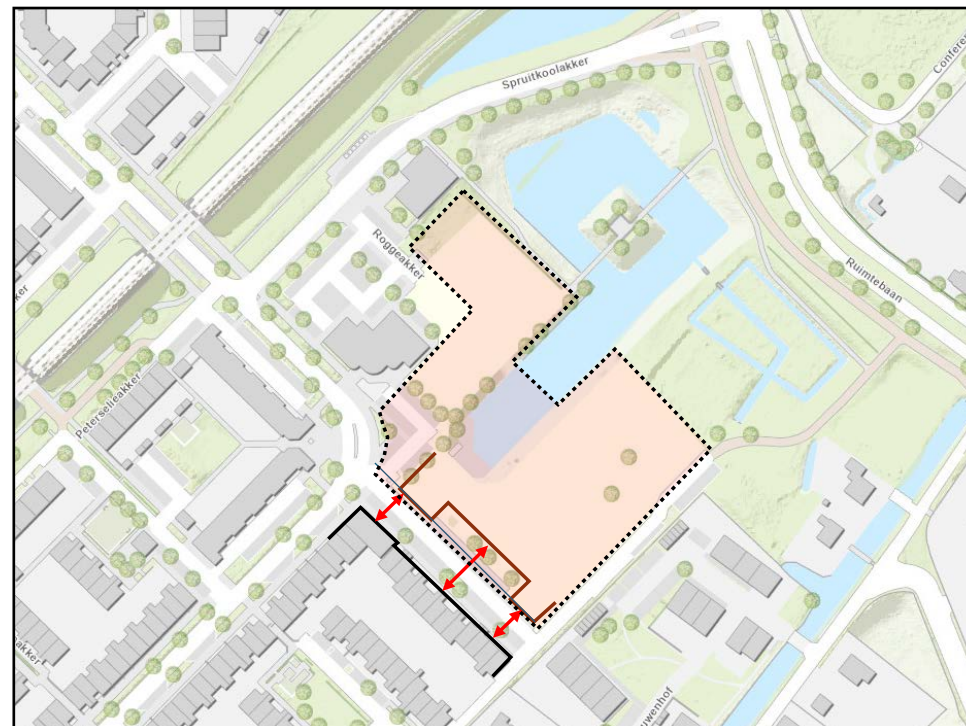
Relatie tussen woongebied aan de zijde van het historisch lint Zegwaartseweg





### Relatie met bestaande bebouwing aan zuidzijde en westzijde

- Voldoende ruimte houden tussen de bestaande woonbebouwing aan de zuidzijde van de Roggeakker en de te realiseren woonbebouwing in het plangebied.
- Voldoende ruimte houden tussen de bestaande bebouwing van de voormalige dansschool en de Koninkrijkszaal van de Getuigen van Jehova aan de zuidzijde van de Roggeakker en de te realiseren woonbebouwing in het plangebied.
- Als richtlijn hierbij kan dienen dat de gevel van de nieuwe bebouwing geheel of grotendeels niet dichters op de bestaande bebouwing gesitueerd is dan de gevel van de gesloopte bebouwing.

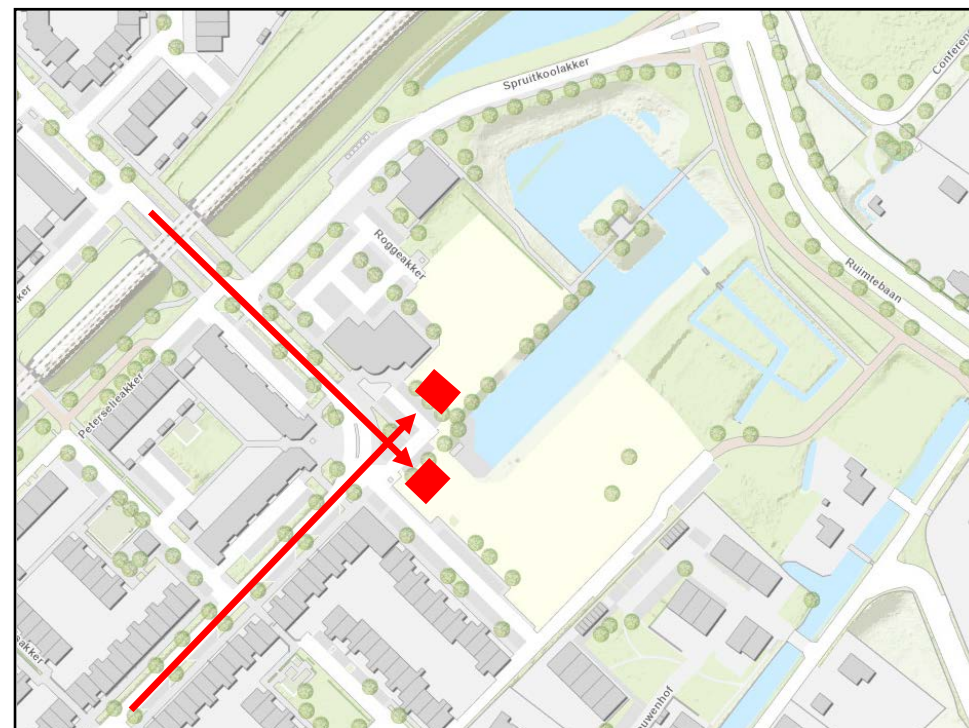


Relatie tussen woongebied met bestaande bebouwing aan zuidzijde



## Zichtlijnen Akkerdreef

- Vanaf de Akkerdreef zijn 2 zichtlijnen richting plangebied betekenisvol: in noordoostelijke richting en in zuidoostelijke richting.
- Gevraagd wordt aandacht voor de zichtlijnen van de Akkerdreef richting plangebied. Hierop dient te worden gereageerd met de positie van bebouwing: een gebouw precies in de as van de Akkerdreef situeren zodat de bebouwing in de zichtlijn valt. Bebouwing blokt het zicht van de Akkerdreef af, het zicht 'loopt niet weg'. Ook wordt op deze manier de haakse hoek die de Akkerdreef ter plekke maakt, geaccentueerd.



*Bebouwing in de zichtlijn over de Akkerdreef in noordoostelijke richting en zuidoostelijke richting*





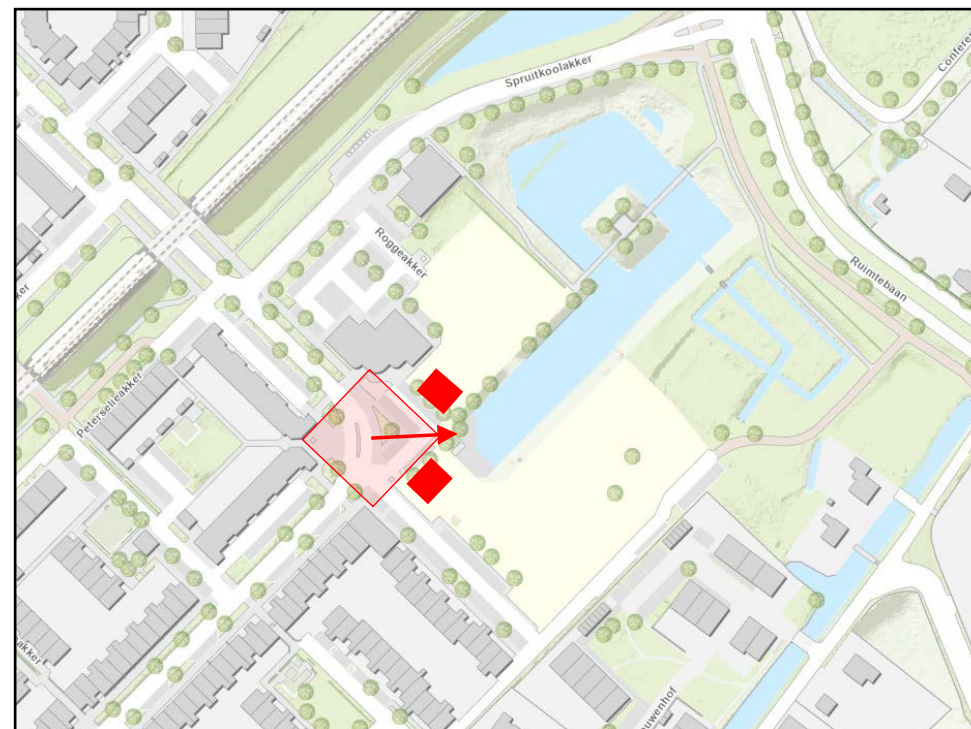
### Schakelpunt en entree tot het plangebied: de bocht in de Akkerdreef

- De locatie waar de Akkerdreef een hoek van 90 graden maakt is een zeer specifieke plek. De plek vormt een schakelpunt tussen de bestaande woonbuurten van Seghwaert en het nieuwe woongebied. Bovendien vormt het een entreegebied van deze nieuwe woonbuurt.
- In de huidige situatie bevindt er zich een parkeerplaats, zonder enige ruimtelijke kwaliteit. Deze ontwikkeling biedt kansen om hier wel kwaliteit aan te geven.
- De plek wordt qua bebouwing gevormd door het gebouw van de voormalige dansschool, de hoekbebouwing in de binnenkant van de knik (of beter gezegd door het ontbreken van de hoekbebouwing), wat kenmerkend is voor Seghwaert. Er is wel een doorgang met ondergrondse containers.

Kortom: de plek is belangrijk en vereist aandacht bij het ontwerp.

### Poort

In combinatie met de gevraagde bebouwing in de zichtlijnen van de Akkerdreef kan een aantrekkelijke poort tot het gebied gemaakt worden.



Bijzondere plek: Entree tot het woongebied, schakelpunt tussen woongebied Seghwaert



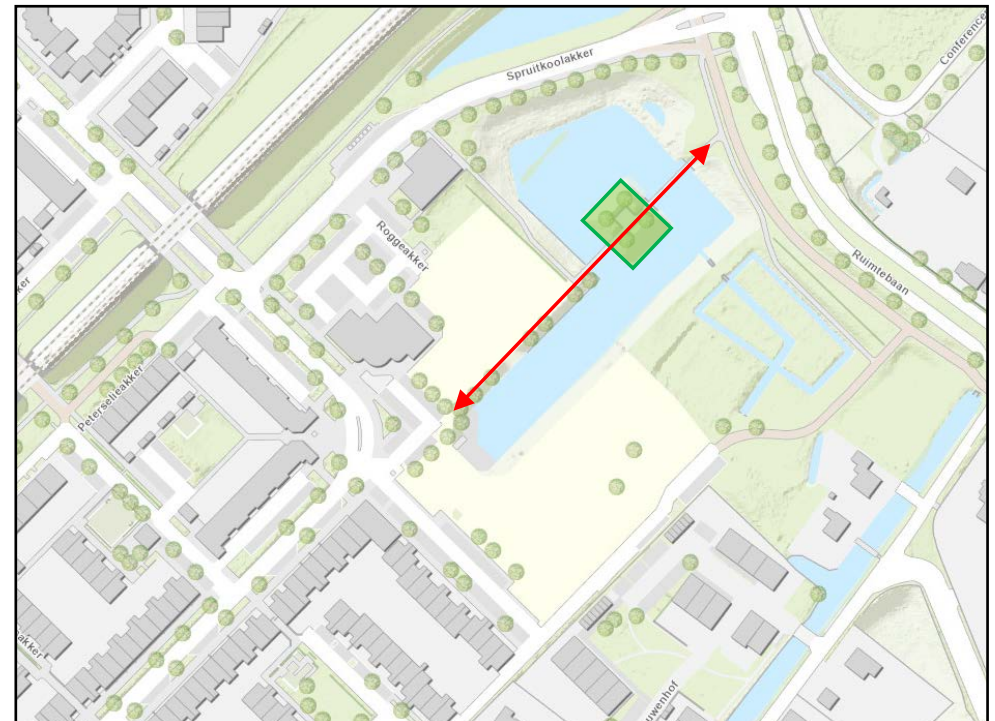


### Lange lijn door het plangebied

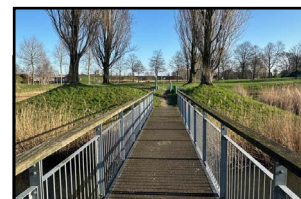
Door het plangebied loopt nu een lange lijn als smal pad vanaf de Akkerdreef langs bovenkant van het talud langs de inprikkende waterpartij, vervolgens via een brug naar een eilandje in de waterpartij en vervolgens via een brug verder het parkje in tot de Ruimtebaan. Deze lijn dient als belangrijk structurerend element langs het water en dient behouden te blijven en te worden versterkt. Deze lijn wordt opgenomen in het netwerk van routes.

De lange lijn verankert de omliggende woonbuurten van Seghwaert met het park en wordt als zodanig een belangrijk continue en verbindend element.

In de oude situatie lag deze lijn er ook maar werd deze niet gebruikt omdat dit een onveilig gevoel gaf. Door de nieuwe ontwikkeling kan deze lijn weer versterkt worden

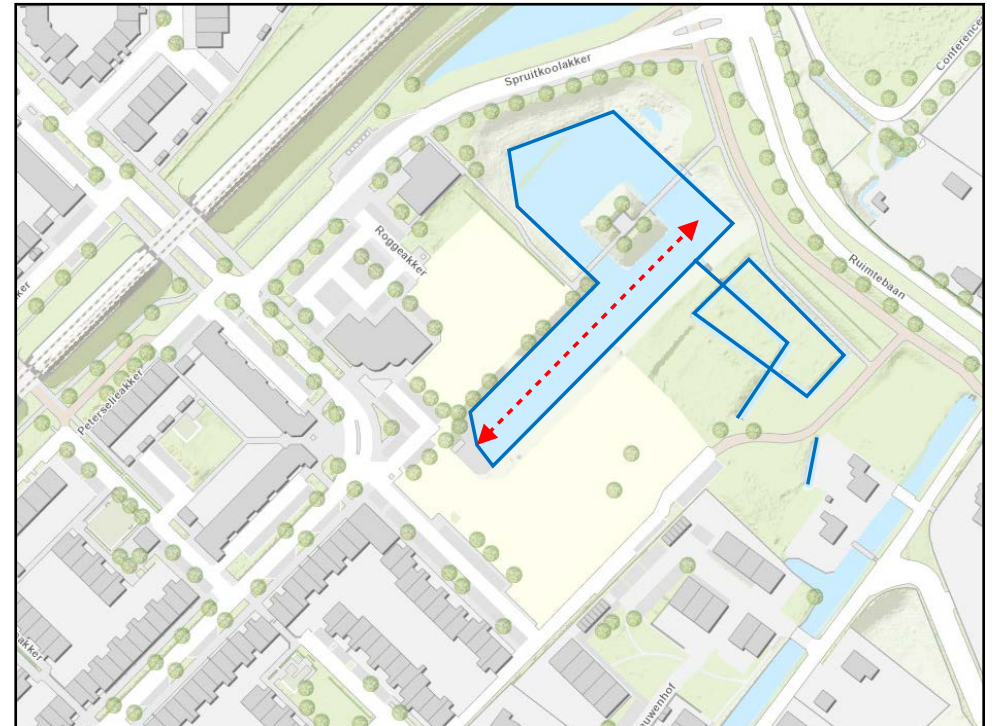


Verbeteren van de aanwezige lange lijn

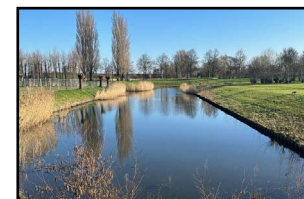


### Zichtlijn over het water

Vanaf de kop van de het plangebied inprikkende waterpartij loopt een belangrijke zichtlijn over het water naar buiten toe. Deze zichtlijn dient in stand te worden gehouden. In de oude situatie werd deze zichtlijn onderbroken door de brug van het gesloopte pand. De zichtlijn heeft een belangrijke ruimtelijke potentie bij de ontwikkeling van het plangebied.



Ruimtelijke kwaliteit: zichtlijn over het water



### 3.3.2 *Kaders in het plangebied*

#### **Stedenbouwkundig en architectonisch ensemble**

- Op de locatie aan de Roggeakker dient - net als de gesloopte bebouwing - wederom een complex gerealiseerd te worden, dat een sterke herkenbaarheid heeft en stedenbouwkundig en architectonisch een ruimtelijke eenheid vormt. Kortom: op deze locatie wordt gevraagd een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble te ontwerpen.

#### **Differentiatie in bouwhoogte**

- In Seghwaert komen geen grote verschillen in bouwhoogte voor. Bouwhoogtes van 2, 3 of 4 lagen zijn het meest voorkomend. Ook in het plangebied is het wenselijk de bouwhoogte overeen te laten komen met de veelvuldig voorkomende bouwhoogtes in Seghwaert. Dat betekent geen stedenbouwkundige accenten in de vorm van hoge woontorens, daar is hier stedenbouwkundig ook geen directe aanleiding toe.
- Binnen het stedenbouwkundig ensemble dient wel enige differentiatie van bouwhoogten plaats te vinden. Deze differentiatie zorgt in het buurtje voor een bepaalde mate van afwisseling in het straatbeeld, zonder dat het ten koste gaat van de gevraagde ensemblewerking.
- Daarnaast kan de differentiatie in bouwhoogtes gebruikt worden om de stedenbouwkundige structuur binnen het plangebied te verduidelijken.

#### **Variatie per bouwblok**

- De nadruk ligt voor deze ontwikkeling op 'eenheid door verscheidenheid'. Om een afwisselende buurt te maken is het van belang dat er afwisseling in het straatbeeld ontstaat.
  - 0 Dit kan door differentiatie in hoogten: door afwisselende bouwhoogtes van de bouwblokken of binnen het bouwblok.
  - 0 Door het verspringen van de bouwblokken t.o.v. elkaar of het verspringen van delen het bouwblok zelf middels een setback (verspringing in de rooilijn).

Hierdoor ontstaat een gevarieerd straatbeeld dat ook een relatie heeft met de bebouwde omgeving.

- 0 Door het variëren van de oriëntatie van de buitenruimtes (balkons) kan een afwisselend beeld worden gecreëerd.
- 0 Door gevelcompositie en toe te passen kleuren en materialen

#### **Overgang privé en openbaar**

- De overgang tussen openbaar en privé wordt zorgvuldig mee-ontworpen. Een goed vormgegeven overgang bepaalt voor een belangrijk deel hoe een buurt ervaren wordt.
- Aan de entreezijden van de woningen, waar de woningen min of meer direct grenzen aan de openbare weg, wordt zoveel mogelijk voorzien in een z.g. Delftse stoep, zodat
  - 0 deze zone aanleiding geeft voor gebruik door de bewoners en aankleding met bijv. planten of bankjes
  - 0 een gevarieerd beeld aan de voorzijde ontstaat.
- Aan de zijde waar de entrees van de woningen niet zijn gesitueerd en die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, bijv. daar waar tuinen, terrassen of lage balkons zijn voorzien, wordt de overgang mee-ontworpen als onderdeel van het gebouw (bijv. als muurtje, hekwerk, schutting etc.) dan wel als onderdeel van het landschapsplan / inrichtingsplan openbare ruimte met een groenvoorziening als bijv. hagen. Een gebouwde voorziening / bouwwerk zoals het muurtje, hekwerk of schutting heeft een maximale hoogte van 1m. om een gesloten achterkantsituatie te voorkomen en de gewenste openheid te garanderen.

#### **Galerijen en balkons**

- Galerijen en balkons vormen een integraal onderdeel van het gebouwontwerp. Daar waar mogelijk worden de galerijen extra breed gemaakt, zodat hier extra verblijfs- en ontmoetingsruimte kan ontstaan.



### **Parkeren**

- Het parkeren t.b.v. de woningen wordt zoveel mogelijk aan de randen in het plangebied opgenomen. Hierdoor kan het binnenste deel van het plangebied autovrij blijven, wat de verblijfskwaliteit van het gebied ten goede komt. De hiervoor beschreven stedenbouwkundige drager van de structuur van het gebied met zijn aantrekkelijke groen/blauwe inprik kan hiermee optimaal benut worden om een goed en aantrekkelijk gebied te creëren met goede gebruiksmogelijkheden.

### **Inrichting openbare ruimte**

- De bebouwing en het landschap zijn met elkaar verweven; de openbare buitenruimte maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp. De gebouwen zijn als het ware in een doorlopend landschap 'geland'. Gras en bomen zijn de basis waarop de gebouwen staan; eenvoudige padenstructuur als voetpaden zijn onderdeel van de grotere structuren vanuit het landschap en vanuit de wijk.
- De verschillende niveaus in het plangebied worden optimaal benut door het reeds aanwezige, laaggelegen deel aan de kop van het water. Samen met hoger gelegen paden en lager gelegen paden zijn er diverse wijzen van beleving van het gebied. Het padenstelsel loopt door tussen de gebouwen, wat voor een deel semi-openbaar gebied is en naar het open park. De paden sluiten aan op parkeervoorzieningen en natuurlijk op de structuur van de wijk.
- Accentuering van het water door inrichting van natuurvriendelijke oevers.
- De basis voor het groen is bloemrijk grasland, doorlopend in het open parkgebied. Als accenten zijn hagen als scheiding openbaar-privé / bijzonder inrichtingselement mogelijk.

- Een strooisel van bomen door het gehele plangebied als doorlopende laag; een diversiteit aan soorten en groottes maken het herkenbaar en specifiek voor die plek. Dit geldt ook voor de semi-permanente delen.
- De parkeerplekken worden aan de 'buitenkanten' aangelegd met een zo groen als mogelijke inrichting. Basis is en afscherming door hagen.

## 3.4 Verkeer

### 3.4.1 Autoparkeren

Als kader is de 'Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019' leidend. Voldaan dient te worden aan de minimale parkeernormen (voor auto's) voor sociale woningbouw. Deze bedragen in zone B, de zone waar het plangebied is gesitueerd: 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners en 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers van bewoners. Bij dubbelgebruik openbare parkeerplaatsen kan een parkeerbalans worden opgesteld voor de werkdagavond met aanwezigheidspercentages van 90% van bewoners en 80% van bezoekers. De parkeerplaatsen dienen binnen het ontwikkelingsgebied te worden gerealiseerd. Om een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte te realiseren met een prettige verblijfskwaliteit is het uitgangspunt om de voetganger en de fietser centraal te stellen. Het parkeren zal dan ook aan de randen van het woongebied dienen plaats te vinden.

### 3.4.2 Fietsparkeren

Ook voor fietsparkeren is de 'Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019' leidend. Voldaan dient te worden aan de minimale parkeernormen (voor fietsen) voor sociale woningbouw. Deze bedragen in zone B: 3 fietsparkeerplaatsen per woning voor bewoners en 1 fietsparkeerplaats per woning voor bezoekers van bewoners. Deze fietsparkeerplaatsen dienen dicht bij de woningen op korte loopafstand te worden gerealiseerd. Dit kan zowel in gebouwde voorzieningen bij de woningen voor de bewoners zelf alsmede in openbaar gebied voor bezoekers van bewoners.

### 3.4.3 Ontsluiting en bereikbaarheid

Voor de ontsluiting van het autoverkeer van de ontwikkeling worden de bestaande aansluiting(en) op de Spruitkoolakker en de Roggeakker gebruikt. Het middengebied wordt autovrij. Fiets- en voetpaden uit de omgeving sluiten hierop aan op het centrale autovrij verblijfsgebied. Het gebied sluit goed aan op het hoofdnetwerk

fiets van de gemeente Zoetermeer. Speciale aandacht dient te worden besteed aan routes voor voetgangers richting de OV-locaties en de voorzieningen in het centrum van Seghwaert waarbij ook extra aandacht dient te worden besteed aan de veiligheid en toegankelijkheid voor gehandicapten en mindervaliden.

Interne wegen naar de parkeerplaatsen zullen een 30 km/h regime dienen te krijgen evenals reeds aanwezig op de Roggeakker. De ontsluiting van de woonwijk kan via Spruitkoolakker en Roggeakker welke aansluiten van de Akkerdreef op een goede manier plaatsvinden evenals de woonwijk welke hier voorheen aanwezig was. Hulpdiensten en afvalinzamelingsvoertuigen kunnen gebruik maken van de toegangswegen voor de parkeervoorzieningen aan de randen van het woongebied.

Aangezien in de eerdere fase reeds 97 woningen aanwezig waren in het woongebied en deze nu vervangen worden door ongeveer een gelijk aantal woningen is de verwachting dat de verkeersgeneratie door deze ontwikkeling in niet betekenende mate zal toenemen. Ook bij een kleine toevoeging van woningen is de verkeersomvang nog goed af te wikkelen op de bestaande infrastructuur en geeft geen aanleiding tot verdere infrastructurele aanpassingen.

## 3.5 Groen, landschap en biodiversiteit

### 3.5.1 Ecologie

Door meer groenstructuren en overgangen van kruiden, water, struiken en bomen te maken en samenhang te creëren met de gevels en daken, is het mogelijk dat er meer habitats (leefgebieden) worden gefaciliteerd. Soms een beschutte binnenhof met struikjes en nestkasten voor de huismussen. Soms een bomenlaan met bloemenrijke bermen en watergangen met gevarieerde oevers. Door een gevarieerd netwerk met groene pareltjes en lijnvormige verbindingen die aansluiten op de stedelijke ecologische infrastructuur, is een aantrekkelijke en rijke biodiversiteit te realiseren. Kies hier bij voorkeur voor inheemse soorten, omdat daarmee een grotere bijdrage wordt geleerd aan de biodiversiteit.

### 3.5.2 Natuurinclusief / klimaatadaptief bouwen

Met een nieuwe ontwikkeling kan een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de biodiversiteit in de wijk. Door de plannen natuurinclusief in te richten, kunnen verschillende soorten hun plek vinden in het plangebied. Denk hierbij aan voorzieningen in de gevel (zoals vleermuiskasten), maar ook het aanbrengen van groen in het plangebied. Bepanting kan bijdragen aan CO<sub>2</sub>-reductie, waterberging en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse. Bijkomend voordeel is dat door deze verminderde warmteopbouw het rendement van zonnepanelen verhoogd kan worden. Denk ook aan het opvangen, opslaan en hergebruik van water.

Middels het convenant 'Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' heeft de gemeente Zoetermeer zich beleidsmatig aan klimaatadaptief bouwen gecommitteerd. Hieruit komen de volgende eisen voort:

1. Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.

2. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).
3. Gevels en daken worden zoveel mogelijk warmtewerend of koelend ingericht/gebouwd.
4. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor gebouw bewonende en lokaal voorkomende soorten (nader uitwerken in overleg met de stadsecoloog).

De inrichting van de openbare ruimte draagt daarnaast bij aan verkoeling en het vasthouden, of vertragen van de afvoer van neerslag.

### 3.5.3 Groenkaart

De huidige projectlocatie is momenteel onbebouwd en is op de Groenkaart van Zoetermeer aangewezen als 'Wijkgroen'. "Dat wil zeggen dat functies die aansluiten bij het karakter en de functie van het gebied en/of de sociale veiligheid vergroten mogelijk zijn, als hiervoor een landschapsplan is gemaakt. De inrichting van het openbaar groen en inpassing van ontwikkelingen in de wijken wordt, zoveel mogelijk gericht op geconcentreerde kwaliteitsverbetering, in overleg met de bewoners uitgewerkt." Binnen de plannen wordt groen verwijderd, zoals het kappen van bomen, wat betekent dat moet gezocht worden naar een manier waarop toch een kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Dit kan door het aanbrengen van meer groen op allerlei manieren, zoals groen tegen gevels en op daken en het aanbrengen van meer variatie in het groen. Ook natuurvriendelijke oevers kunnen hieraan bijdragen.

### 3.5.4 Groene Gezonde Stad

Uitgangspunt is om de groenblauwe structuur tot in de haarvaten van de woonbuurten te laten doordringen, zodat groen en water in de directe omgeving van elke woning aanwezig is. Het groen wordt gezien als een 'nutsvoorziening', dat



meerdere doelen dient. Het draagt bij aan een prettige woonomgeving en een goed vestigingsklimaat, het bevordert de gezondheid en sociale cohesie, het vergroot de biodiversiteit, het bevordert de actieve recreatie en het vermindert de effecten van de klimaatverandering. Het streven is om elke woning aan te sluiten op deze 'nutsvoorziening'. Bij groencompensatie die vereist wordt vanuit de Groenkaart, dient op bovenstaande aangehaakt te worden.

#### *3.5.5 Ecologie in de omgevingswet*

In verband met de sloop van de oude bebouwing en de nieuwbouw op de locatie is onderzoek naar beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming (nu Omgevingswet) uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezige biodiversiteit en de potentiële habitatten in het gebied. Voor het slopen en nieuwbouwen is door de Omgevingdienst Haaglanden een ontheffing afgegeven, maar deze is geldig tot 01 januari 2026. Echter zijn de werkzaamheden die voor de soorten uit de ontheffing verstorend zijn inmiddels achter de rug. Wel is het raadzaam om nogmaals onderzoek uit te voeren naar het gebied, omdat het terrein toch al enige tijd braak ligt en dit bepaalde soorten kan aantrekken. Om uit te sluiten dat er beschermde soorten aanwezig zijn, is onderzoek nodig. Daarnaast zullen de voorschriften zoals in de ontheffing beschreven moeten worden gevolgd.

#### *3.5.6 Verlichting*

Ook met verlichting moet rekening worden met eventueel aanwezige soorten en zal natuurvriendelijk moeten worden ingezet. Dat betekent: geen verlichting waar mogelijk en waar echt nodig kan verlichting zoveel mogelijk gericht worden ingezet. Verlichting moet in ieder geval niet worden gericht op groen, water of verblijfplaatsen van soorten (dus ook inbouwvoorzieningen).

### **3.6 Toegankelijkheid**

Eén van de ambities uit de woonvisie is Zoetermeer levensloopbestendig te maken voor ouderen en hulpbehoevenden. Vanuit dit oogpunt is toegankelijkheid een belangrijk aspect voor dit project. Gemeente Zoetermeer streeft ernaar zoveel mogelijk woningen bezoekbaar te maken. Dit betekent: geen drempels en een brede entree van alle woningen. Een gemeenschappelijke ruimte kan voorzien worden van een MIVA toilet volgens de Zoetermeerse Standaard. De openbare ruimte wordt aangelegd volgens de CROW richtlijnen zoals in het Handboek Openbare Ruimte is vastgesteld. Hier gelden o.a. richtlijnen voor de breedte van voetpaden, buitenverlichting, eventuele hellingbanen, gehandicaptenparkeerplaatsen, milieueilanden, etc. Bij een verdere uitwerking van het project wordt geadviseerd door de Toegankelijkheidsraad in combinatie met de Vrijwillige Advies Commissie (VAC). Een toegankelijk gebouw zorgt in ieder geval voor een prettige aansluiting van het gebouw op het maaiveld, zonder veel hoogteverschillen of drempels.

### **3.7 Milieutechnische aspecten**

#### *3.7.1 Water*

Bij een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> verharding dient gecompenseerd te worden voorwaterberging. Het percentage oppervlakte dat moet worden gecompenseerd dient afgestemd te worden met het Hoogheemraadschap. Vooral nog lijkt er meer groen terug te komen dan er voorheen aan verharding was. Hierdoor hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden.

#### *3.7.2 Bodem*

Aangetoond zal moeten worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat op basis van een steekproef de grond geschikt is voor toekomstig gebruik.

### 3.7.3 Externe Veiligheid

In het kader van Externe Veiligheid dient te worden onderzocht of belemmeringen aanwezig zijn voor de woningen zoals de aanwezigheid van Bevi-bedrijven, transportroutes, en buisleidingen. Ook dient te worden onderbouwd of aangetoond dat geen sprake is van overige belemmeringen op grond van externe veiligheid.

### 3.7.4 Geluid

Door de initiatiefnemer zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om inzichtelijk te maken of aan de wet-/regelgeving en het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan. In het hogere waarden beleid van de gemeente Zoetermeer zijn een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschrijdt, dus vanaf 53 dB voor wegverkeerslawaai en 60 dB voor spoorweglawaai. Deze voorwaarden zijn:

- het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- bij een aanvraag omgevingsvergunning moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;

Aan de hand van een recent akoestisch onderzoek zal gemotiveerd moeten worden onder welke voorwaarden en maatregelen het plan kan voldoen aan een aanvaardbare geluidbelasting.

### 3.7.5 Luchtkwaliteit

Er dient te worden onderzocht of sprake is van een goede luchtkwaliteit om gezonde bewoning mogelijk te maken.

### 3.7.6 Stikstof

Ten behoeve van de ontwikkeling zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

## 3.8 Civieltechnische aspecten

### 3.8.1 Afvalinzameling

Afvalinzameling middels ondergrondse containers. Aantal nader te bepalen aan de hand van het aantal woningen. Situering dusdanig dat het goed bereikbaar is voor het inzamelvoertuig. Legen op een veilige manier zonder hindering overig verkeer.

### 3.8.2 Bestrating

Bij aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte, als gevolg van deze ontwikkeling, wordt verwezen naar het Handboek Openbare Ruimte (HOR) van de gemeente. Het gaat hier onder andere om het toepassen van de juiste bestratingsmaterialen en het juist inrichten van natuurvriendelijke oevers.

### 3.8.3 Openbare verlichting

Indien de openbare verlichting aangepast moet worden, zal hierover afgestemd moeten worden met de gemeente. Materialisatie van openbare verlichting in het gebied uitvoeren conform de standaard voor de wijk Seghweart en voorwaarden uit het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Nieuwe verlichtingsplannen dienen een geheel te vormen met de reeds bestaande omliggende verlichting en dienen daartoe op elkaar afgestemd te worden. Uitgangspunt is het creëren van een rustig (licht)beeld.

### 3.8.4 Riolering

Riolering kan worden aangesloten op bestaande hemel/vuilwater stelsel.

### 3.8.5 Kabels en leidingen

Er dient te worden onderzocht of er kabels en leidingen aanwezig zijn die het bouwplan belemmeren of tot aanpassing ervan dwingen. Ook dient te worden onderzocht of nieuwe kabels en leidingen ten behoeve van het bouwplan kunnen worden aangelegd zonder belemmeringen, zoals rechten van derden.

## **4. Juridisch planologische procedure**

### **4.1 Omgevingsplan**

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet hebben alle bestemmingsplannen de status van Omgevingsplan gekregen. Bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd kunnen als bestemmingsplan worden vastgesteld.

### **4.2 Procedure vergunning**

Voor dit project zal een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) worden gevoerd waarvoor een aanvraag dient te worden ingediend. In overleg met de ontwikkelaar zal worden beoordeeld voor welke activiteiten deze aanvraag moet worden ingediend om een goed beeld te geven aan het college en raad omdat beiden hierover een besluit dienen te nemen.

Aangeraden wordt om een uitgebreide procedure te voeren omdat de raad een besluit moet nemen over instemming met het plan maar ook omdat bij een uitgebreide procedure een mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen. Bij eventuele bezwaren vanuit de omgeving kan in de zienswijzeprocedure mogelijk een planaanpassing volgen waarmee aan deze bezwaren tegemoet kan worden gekomen. Bij een reguliere procedure kan bezwaar worden gemaakt. Een bezwaarschrift dient te worden behandeld door de bezwaarschriftencommissie, waarbij een advies wordt uitgebracht hoe te beslissen op dit bezwaarschrift. Ruimte om hierbij een oplossing te zoeken is bij een bezwaarschriftenprocedure kleiner.

Omdat om de 18 maanden het Omgevingsplan wordt vernieuwd, waarbij de eerste wijziging slechts plannen kunnen worden meegenomen die al onherroepelijk zijn, is het wijzigen van het Omgevingsplan ten behoeve van dit project waarschijnlijk geen optie.

## **5. Financiering en uitvoeringsaspecten**

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een woningbouwprogramma op een locatie die deels in eigendom is van de gemeente. Op deze locatie is derhalve faciliterend gemeentelijk grondbeleid van toepassing.

Het geprognosticeerde financiële resultaat is gebaseerd op voorlopige aannames. Het uiteindelijke resultaat is afhankelijk van de aanbestedingsresultaten voor de kosten bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.



## Colofon

### Contact:

Gemeente Zoetermeer  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer  
Tel: 14079  
e-mail: [antwoord@zoetermeer.nl](mailto:antwoord@zoetermeer.nl)  
website: [www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

### Productie:

afdeling SO

### Afbeeldingen:

foto's Gemeente Zoetermeer

oktober 2024

Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbers van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan de informatie in de notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

