

Aan
De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid
2024-154283

Van
Het college/ Wethouder Frinking

Datum
11 oktober 2024

Onderwerp
Raadmemo Beantwoording technische vragen project Oostergo

Bijlagen

In de commissie Stad van 30 september 2024 is bij de behandeling van het PUK Oostergo een behoorlijk aantal vragen gesteld over de 30 graden regel en parkeren. In dit memo is een nadere toelichting opgenomen op deze twee onderwerpen.

Parkeren

In het commissiedebat is een aantal vragen gesteld over het recent uitgevoerde parkeeronderzoek door Mobycon en hoe deze zich verhoudt tot het onderzoek uit 2021. Om deze reden heeft het college het rapport van Mobycon toegepast op het onderzoek van 2021 en de volgende conclusies daaruit getrokken.

Op basis van het recente onderzoek in maart 2024 van Mobycon wordt geconstateerd dat op het maatgevende dagdeel de parkeerdruk in de omgeving iets is toegenomen ten opzichte van het parkeeronderzoek dat door de verkeerstellers is uitgevoerd in 2021. Het betreft een beperkte toename van de parkeerdruk in de omgeving. Op het drukste dagdeel is er onvoldoende vrije parkeerruimte beschikbaar om zeven parkeerplaatsen voor medegebruik toe te wijzen binnen 200-350 meter loopafstand. De parkeerdruk zou dan oplopen tot boven de 85%, wat de drempelwaarde is vanuit het parkeerbeleid. Dat betekent dat er ruimte beschikbaar is voor de toewijzing van vijf parkeerplaatsen voor medegebruik.

Het gevolg is dat op basis van de tellingen uit 2024 zes nieuwe parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd in plaats van de eerder gestelde vier. Op de Oostergo kunnen deze nieuwe parkeerplaatsen met een beperkte aanpassing worden gerealiseerd.

	Oud	Nieuw
Nieuw aan te leggen parkeerplaatsen	4	6
Medegebruik	7	5
Totaal	11	11

Bij de vergunningverlening zal bovenstaande nieuwe parkeerberekening leidend zijn.

30 gradenregel

De Goede Woning wil 28 appartementen realiseren op de locatie waar nu 16 woningen staan. Renovatie van deze woningen is financieel niet mogelijk. De voorstellen die De Goede Woning heeft gedaan voor bouw op de huidige locatie leidt tot grotere, duurzame appartementen die kwalitatief beter zijn dan de woningen die er op dit moment staan. Daarnaast is deze bouw bevorderlijk voor de doorstroom op de woningmarkt in Zoetermeer.

In dit geval is de 30 gradenregel niet gehanteerd omdat het hier een kruimelgeval (reguliere vergunningprocedure) betreft zoals onder de wetgeving geldend tot 31 december 2023. In de afgifte van de vergunning is het niet nodig om een 30 gradenberekening toe te passen. Het is goed om te benoemen dat de 30 gradenregel uitsluitend een stedenbouwkundig hulpmiddel is en geen formeel beleid. De effecten waarop de 30 gradenregel betrekking heeft, namelijk privacy en daglicht, zijn wel meegenomen in de beoordeling van het bouwplan.

Zo is de galerij van de nieuwe woningen aan de achterzijde geplaatst waar deze nu in de bestaande bouw ook al ligt. De slaapvertrekken zijn gepositioneerd aan de achterzijde, aan de kant van de galerij. Naar aanleiding van de participatie, is bovendien een aantal balkons gedraaid. Verder is een bezonningsstudie uitgevoerd die aantoont dat de omliggende woningen nog steeds genoeg zon krijgen volgens de TNO-norm.

Hoewel de 30 gradenregeling in dit project niet is gehanteerd, heeft het college de woningcorporatie De Goede Woning gevraagd aanstaande maandag tijdens het insprekrecht een verdere toelichting hierop te geven.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Arnold Weijs
Telefoon : +31793468636
E-mailadres : a.a.weijs@zoetermeer.nl