

Verslag reacties en beantwoording participatie De Sniep t/m november 2021

Datum 14 januari 2022

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 september 2021 ingestemd met het starten van het project om randvoorwaarden op te stellen voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep. De aanleiding van dit project is dat ontwikkelaar Chronos op 30 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend om twee appartementengebouwen te realiseren op de locatie. De aanvraag is in overleg met de gemeente Zoetermeer gepauzeerd om eerst randvoorwaarden te ontwikkelen voor een woningbouwplan en daarover participatie te voeren. Dit verslag beschrijft het verloop van de eerste fase van de participatie tot en met november 2021 en geeft een overzicht van de ontvangen inbreng van de deelnemers en een reactie van de gemeente hierop.

Proces en participatie

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst op 27 oktober 2021 is de gemeente Zoetermeer in gesprek gegaan met omwonenden van De Sniep, het Binnenpark en een klein deel van de wijk Buytenwegh ter hoogte van De Sniep. Gezien de grote belangstelling voor de bijeenkomst was Dekker Zoetermeer de meest geschikte en beschikbare locatie. Het doel was om te horen welke wensen men heeft ten aanzien van een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep. Tijdens deze bijeenkomst hebben de aanwezigen plenair en tijdens de tafelgesprekken hun zorgen en wensen kunnen uiten. Deze zijn genoteerd per tafel op een vergrote kaart van de locatie De Sniep en de buurten eromheen. Van de eerste bijeenkomst op 27 oktober 2021 is een verslag gemaakt en deze is te lezen via de website www.zoetermeer.nl/desniep. Dit verslag geeft een indruk van de avond weer.

Aanvullend was er voor omwonenden gelegenheid om te reageren via het digitale participatieplatform DoeMee. Tot en met 15 november 2021 kon men op de website www.doemee.zoetermeer.nl/desniep een visie op de locatie geven door een aantal vragen te beantwoorden.

Een aantal aanwezigen op 27 oktober heeft zich aangemeld voor de klankbordgroep, waarvan de eerste digitale bijeenkomst op 20 december 2021 plaatsvond. Deze groep wordt betrokken bij het adviseren aan de gemeente over de concept randvoorwaarden en hun advies zal worden meegenomen bij de besluitvorming door de gemeenteraad over de randvoorwaarden. Als de concept randvoorwaarden concreet genoeg zijn en de klankbordgroep hier een advies over heeft uitgebracht, wordt er een tweede participatiebijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden.

Uit de reacties die al waren ontvangen op de door Chronos ingediende plannen bij de aanvraag omgevingsvergunning en de ontvangen reacties vanaf de start van de participatie blijkt dat veel mensen zorgen hebben over een eventuele woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep.

Hieronder reageert de gemeente op de gestelde vragen tijdens de participatiebijeenkomst van 27 oktober jl., de vragen en reacties die zijn ontvangen via het online participatieplatform Doe Mee en de reacties via de mailbox van de gemeente tot en met november 2021. Per thema is een beantwoording opgenomen welke ingaat op alle gegeven reacties en gestelde vragen. Deze werkwijze is gekozen vanwege het grote aantal reacties én het aantal dubbelingen in inhoudelijke reacties.

Algemeen

Opgehaalde reacties

Omwonenden hadden graag voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning betrokken willen worden en niet pas nadat deze aanvraag bekend werd. Ontwikkelaar Chronos zal hier rekening mee moeten houden bij het vervolgtraject. Ook de gemeente heeft te maken met wantrouwen van de buurtbewoners i.v.m. het proces rondom de Holland Outlet Mall. Gezien het verleden zal transparantie en goede communicatie tijdens het gehele proces van groot belang zijn.

Antwoord gemeente

Er zijn veel vragen gesteld over de positie van de gemeente Zoetermeer t.o.v. De Sniep. Ondanks de bezwaren tegen de plannen van Chronos blijft het een feit dat de eigenaar van De Sniep haar locatie heeft verkocht aan Chronos. De gemeente kan daarom beperkt invloed uitoefenen op de plannen voor de locatie. Omdat de omgevingsvergunning niet kan worden afgegeven op basis van onderdelen van het huidige plan, heeft de gemeente in goed overleg met Chronos besloten om de aanvraag tijdelijk te pauzeren en eerst randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op te stellen. Chronos heeft toegezegd om hieraan mee te werken en heeft hierover met de gemeente goede afspraken gemaakt. Daarom heeft de gemeente de regie genomen voor het coördineren van de participatie over de randvoorwaarden. Om het proces goed te doorlopen heeft Chronos zelf een stedenbouwkundig bureau ingehuurd om hen te begeleiden en te adviseren over de belangen van de omwonenden en andere stakeholders.

Mede door de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022, is de verwachting dat de randvoorwaarden door de gemeenteraad in de 2^e helft van 2022 worden behandeld en vastgesteld. Deze randvoorwaarden worden als toetsingskader gebruikt voor een nieuw woningbouwplan voor de locatie De Sniep. Mocht Chronos zich om welke reden dan ook terugtrekken, dan is de kans groot dat er een andere ontwikkelaar in beeld komt die wellicht niet wil meewerken aan het opstellen van randvoorwaarden. Het is daarom goed dat dit proces doorlopen wordt, omdat een goed toetsingskader nu ontbreekt.

Over vervolgstappen in het participatietraject en het verdere traject zal worden gecommuniceerd via de daarvoor bestemde kanalen, zoals de website www.zoetermeer.nl/desniep en via brieven naar bewoners en belanghebbenden. Zodra bekend is wanneer de concept randvoorwaarden gereed zijn en deze ter vaststelling naar de gemeenteraad zullen gaan, zal dit digitaal worden gecommuniceerd.

Bewoners die bezwaar willen maken tegen een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep, kunnen informatie vinden via <https://www.zoetermeer.nl/reactie-op-bouwprojecten-en-gebiedsontwikkelingen>. Het is nu nog niet mogelijk formeel bezwaar te maken, omdat er nog geen aanvraag ter inzage is gelegd.

Locatie en omgeving

Opgehaalde reacties

Met het plan voor een woningbouwontwikkeling, hebben omwonenden de voorkeur geuit om de huidige bestemming (café, hotel, horeca voor parkbezoekers) te behouden en de huidige bebouwing eventueel te verbouwen. Deze locatie wordt beschouwd als een cultureel erfgoed, omdat veel Zoetermeeders een geschiedenis hebben met De Sniep. Verschillende maatschappelijke bestemmingen worden genoemd voor de locatie, zoals een kinder- of zorgboerderij, museum, sportfaciliteiten, volkstuinten (zoals bij het Van Tuylpark) of oefenruimtes voor theatergezelschappen.

Antwoord gemeente

Invulling van de locatie met een maatschappelijke bestemming betekent een aanzienlijke investering voor de gemeente of maatschappelijke organisaties. Gezien de huidige woningnood ligt een woonbestemming daarom meer voor de hand. De eigenaar van De Sniep wil niet door met het hotel-restaurant en pogingen om de locatie te verkopen zijn eerder mislukt. De eigenaar heeft daarom het besluit genomen om de eigendommen te verkopen aan ontwikkelaar Chronos, die er woningen wil bouwen. Er zijn gezien de grote woningnood nauwelijks argumenten tegen woningbouw op deze locatie. De gemeente kan alleen ruimtelijke argumenten geven bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning, omdat zij geen eigenaar is. Om woningbouw mogelijk te maken, zal de huidige bestemming moeten worden aangepast. Dit traject volgt eventueel na het vaststellen van de randvoorwaarden.

Andere locaties in Zoetermeer worden ook benoemd als alternatief voor woningbouwontwikkelingen. Maar vanwege de verkoop van De Sniep en de plannen van Chronos voor de locatie, zijn andere locaties geen onderdeel van het opstellen van de randvoorwaarden. Bovendien zijn voor de meeste gesuggereerde locaties al andere plannen in ontwikkeling.

Opgehaalde reacties

Tegen de eerste plannen van Chronos hebben omwonenden bezwaar gemaakt. Zij vinden dat door de hoge torens het aanzicht van de wijk verandert en deze het dorpse karakter verliest. Dat is voor velen de reden geweest om in de wijk De Leyens te gaan wonen. Men ziet De Leyens als een wijk die al af is en waar geen plek is voor nog meer bebouwing. Ook is de verwachting dat hoge torens de waarde zullen verminderen van de omliggende woningen. Zij stellen de vraag hoe daarmee zal worden omgegaan.

Antwoord gemeente

Tegen de tijd dat een ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) is gevoerd, kan een planschadeclaim worden ingediend die dan beoordeeld wordt door een extern bureau. Hieraan zijn legeskosten verbonden.

Opgehaalde reacties

Daarnaast is er ontevredenheid over de wijk zelf, namelijk dat de parkeer- en verkeersdrukke op piekmomenten zouden zorgen voor opstoppingen en (bijna) ongelukken. Men vindt dat de manier om de wijk uit te komen niet ideaal is. Met de komst van nog meer woningen vreest men meer problemen op de wegen rondom de wijk. Sommige omwonenden willen graag dat tegelijk met De Sniep ook deze problemen in de wijk worden aangepakt en een nieuwe gebiedsvisie wordt opgesteld. Ook zijn er suggesties gedaan om het Binnenpark aan te passen en de daar ervaren overlast aan te pakken.

Antwoord gemeente

De huidige problemen zijn bekend bij de gemeente, maar zullen geen onderdeel vormen bij het opstellen van de randvoorwaarden. Wel zal er worden gekeken naar de inpassing van het ontwerp in de wijk.

De randvoorwaarden hebben betrekking op locatie De Sniep en dienen als toetsingskader voor een eventuele aangepaste of nieuwe aanvraag omgevingsvergunning. Verbeteringen voor het Binnenpark zullen hier geen onderdeel van zijn. In de randvoorwaarden zal er wel rekening worden gehouden met het Binnenpark en de aanwezige flora en fauna. Nieuwe ontwikkelingen zullen voorzieningen moeten hebben, denkend aan nestkasten, extra groen e.d. om een betere aansluiting met het park te hebben. De huidige overlast in het park is bekend bij de gemeente, maar zal ook geen onderdeel vormen van de randvoorwaarden. De wijkregisseur van Buytenwegh De Leyens krijgt de opmerkingen over de bestaande omgeving mee en de opmerkingen zullen ook gedeeld worden binnen de gemeente.

Woningbouw en ontwerp

Opgehaalde reacties

Tijdens de participatiebijeenkomst, via Doe Mee en via e-mail hebben bewoners zich kunnen uitspreken over de eisen die zij stellen aan een woningbouwontwikkeling en daarmee onderdeel moeten zijn van de randvoorwaarden.

Hier volgt een korte samenvatting van de wensen van bewoners.

<u>Opgehaalde reacties</u>	<u>Antwoord gemeente</u>
De hoogte mag variëren van 4 tot maximaal 6 bouwlagen of een hoogte van maximaal 15 meter. De hoogte aanhouden van de bomen in het Binnenpark wordt ook benoemd. Voorkeur is laagbouw vanwege de omliggende wijken die grotendeels uit laagbouw bestaan. Men haalt de Visie Binnenstad 2040 aan waarin hoogbouw niet wordt benoemd voor De Leyens.	Dat in de Visie Binnenstad 2040 niet gerefereerd wordt aan de wijk De Leyens klopt, want De Leyens is geen onderdeel van de Binnenstad en dus worden er ook geen uitspraken over hoogtes gedaan.

Door de voorgestelde hoogbouw zijn omwonenden bang dat de naastgelegen wijk teveel zonlicht verliest en te lang schaduw krijgt per dag wat een nadelig effect op de zonnepanelen kan hebben .	Alle ontwerpen voor woningbouw die worden voorgelegd aan de gemeente Zoetermeer worden getoetst aan de lichte TNO norm, waarbij omliggende woningen recht hebben op een bepaalde hoeveelheid uren aan zonlicht. Dit is een vaste toets bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan die ook geldt zonder de randvoorwaarden en waarvan niet mag worden afgeweken.
Ook verwacht men windhinder door de hoge torens.	Ook dit zal worden onderzocht bij een nieuw plan en worden getoetst aan de NEN8100 normen waardoor het risico voor de omgeving wordt geminimaliseerd.
<p>Omwonenden vinden dat hoge torens simpelweg niet bij de wijk passen en verwachten verlies van privacy door de inkijk in eigen woningen.</p> <p>Verschillende woonvormen zijn gewenst, waarbij de voorkeur ligt om huur- en koopwoningen te bouwen voor starters en senioren (zowel zorg- als zelfstandige woningen). Dit om doorstroming van senioren te bevorderen en de wijk te verjongen. Ook wordt er benoemd dat er voorrang zou moeten komen voor inwoners van Zoetermeer en dat de woningen moeten worden bewoond door de koper.</p> <p>Het huidige plan met 87 koop- en 45 huurwoningen vindt men teveel voor de locatie.</p>	<p>Deze onderwerpen zullen worden besproken tijdens de bijeenkomsten van de klankbordgroep, die daarna een advies zal geven aan de gemeente over de randvoorwaarden. Voor eventuele inkijk in de eigen woning hanteert de gemeente bij de beoordeling van plannen de 30 graden vuistregel.</p> <p>Met de randvoorwaarden zal de ontwikkelaar opnieuw kijken naar het ontwerp en kunnen de aantallen worden gewijzigd. Hierbij zullen in het ontwerp ook aspecten worden meegenomen m.b.t. klimaat adaptief en energieneutraal bouwen.</p> <p>Wat de ontwikkelaar zal meenemen in het nieuwe ontwerp, zal pas duidelijk worden wanneer er concept randvoorwaarden zijn waaraan het aangepaste plan kan worden getoetst.</p>

Mobiliteit

Opgehaalde reacties	Antwoord gemeente
Parkeren is in De Leyens een uitdaging. De huidige parkeernorm van 0,9 vindt men te weinig en kan nog meer druk geven op de parkeermogelijkheden in de wijk. Men suggereert dat de parkeernorm aangepast zou moeten worden en minimaal één parkeerplek per woning beschikbaar moet zijn bij De Sniep als in de wijk De Leyens, evt. tegen betaling.	Volgens het parkeerbeleid van Zoetermeer zal de ontwikkelaar parkeren op eigen terrein moeten oplossen voor zowel bewoners als bezoekers. Het parkeerbeleid van Zoetermeer zal niet voor deze ontwikkeling worden aangepast.
Parkeren zou ondergronds kunnen, maar omwonenden zien het ook als een risico voor de beplanting van het Binnenpark en houten funderingspalen in De Leyens. Ook moet er rekening worden gehouden met voldoende elektrische laadpunten.	De ontwikkelaar zal deze zorgen betrekken bij het aangepaste ontwerp.
Bewoners hebben ook hun zorgen geuit over de verkeerssituatie rondom De Sniep. De Zwaardslotseweg richting Leiden en de bijbehorende verkeersrotonde is nu al te druk en dat zorgt voor veel (bijna) ongelukken. De wegen om de wijk in en uit te komen zijn beperkt en zorgen voor drukte rondom de scholen. Meer drukte zorgt ook voor meer luchtvervuiling.	De gemeente monitort jaarlijks de luchtkwaliteit i.s.m. het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Broekwegschouw is zowel voor fietsers als deels voor auto's bereikbaar. Dit zorgt voor onveilige situaties en vergt aanpassingen. Voorbeelden hiervan zijn de route naar overzijde van het water brengen, een tunnel of fly-over, extra drempels en stoplichten plaatsen. Ook is er regelmatig wateroverlast op de route en de verwachting is dat dit erger zal worden.

Een uitrit van De Sniep naar zowel de Zwaardslootseweg als de Broekwegschouw kan voor veel ongelukken zorgen. Men komt met opties als tunnels, verkeerslichten, verbreding van de wegen en een andere indeling van de Broekwegschouw voor een veiligere verkeerssituatie. Verwezen wordt naar het eerder voor de HOM uitgebrachte rapport van Royal Haskoning.

Men is bang dat hulpdiensten ook geen goede toegang krijgen tot de wijk en de locatie zelf. Door bijkomend verkeer is men ook bang voor geluidsoverlast en suggereert men een betere geluidswal aan de Zwaardslootseweg.

De gemeente zal het verkeerskundig rapport van Royal Haskoning betrekken bij de uitwerking van de verkeersontsluiting. In 2017 heeft de gemeente opnieuw geluidskarten gemaakt in het kader van de EU-richtlijn omgevingslawaa. Ook heeft de gemeente in 2017 het Hogere Waardenbeleid geactualiseerd waarin de regels staan voor nieuwbouw m.b.t. geluid. Bij het opstellen van de randvoorwaarden en het toetsen van het nieuwe ontwerp, zal bestaand beleid en de huidige verkeersdrukke rondom De Sniep worden meegenomen.