



Reactie ruimtelijke randvoorwaarden
project De Sniep (onderdeel A)
& verloop participatieproces (onderdeel. B)

Vorbereid voor: Gemeente Zoetermeer

Vorbereid door: Klankbordgroep De Sniep

31 August 2022

A. REACTIE CONCEPT RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN PROJECT DE SNIEP

Algemeen

De randvoorwaarden in dit stuk zijn geen algemene randvoorwaarden voor woningbouw op het terrein van de Sniep, maar voor een, door Chronos gepresenteerd, ontwerp. Hiermee laat de gemeente zich leiden door een projectontwikkelaar voor de bebouwing, in plaats van dat de gemeente zelf voorwaarden bepaalt hoe de bebouwing bij de architectuur, de rest van de omgeving en de wensen van de stad en haar inwoners past. Daarmee beperkt de gemeente zichzelf onder andere in de bouwmogelijkheden op het perceel. Bij randvoorwaarden verwacht de klankbordgroep geen exacte invulling van de bouwgrond, maar een algemeen beeld hoe de gemeente woningbouw op de locatie ziet.

Ontbrekende stukken/onderzoekresultaten.

Dit zijn o.a.:

- MER (Milieueffectrapportage)-beoordeling;
- Verkeersonderzoek (resultaten sept. 2022 verwacht);
- Parkeernorm (resultaten Q4-2022 verwacht);
- Leefbaarheidseffectrapportage;
- Resultaat Overleg Waterschap;
- Resultaat Overleg Provincie (o.a. ontsluiting van het wegennet);
- Planschaderisicoanalyse;
- Windonderzoek.

Zonder deze stukken is een goede inhoudelijke beoordeling van de concept randvoorwaarden niet mogelijk.

Samenhang met andere bouwprojecten;

Veel randvoorwaarden kunnen niet los gezien worden van andere bouwplannen in de directe omgeving, gezien de te verwachten gevolgen voor b.v. de verkeersdrukke en verkeersveiligheid. Die plannen betreffen onder meer:

- Het ABN-AMRO-pand (Janssen de Jong Projectontwikkeling)
-

Bestaande uit 60 huur- en 90 koopappartementen. Doelgroep zijn veelal kleine huishoudens, zoals starters, middeninkomens en empty nesters¹.

- Het gebouw tegenover de ABN-AMRO (70 LUX)

Bestaande uit 134 huurappartementen. Doelgroep zijn veelal kleine huishoudens, zoals starters, middeninkomens en empty-nesters².

Huidige kaders

Volgens de gemeente zouden de huidige kaders niet meer actueel zijn. Hiermee zijn wij het als klankbordgroep niet eens. De huidige kaders zijn de kaders zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld (beschermd polderlint, hoogbouwvisie en het bestemmingsplan (bestemming horeca). Deze kaders sluiten woningbouw eigenlijk uit. Naar onze visie zal woningbouw pas mogelijk zijn als eerst nieuwe kaders voor het gebied worden vastgesteld.

Cultuurhistorie

Op pag. 3 van het concept randvoorwaarden, tweede gedachtenbolletje staat “de stedenbouwkundige opzet (korrelgrootte) en architectuur van de wijken Buytenwegh en De Leyens: de ruimtelijke opzet en architectonische vorm zouden juist als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. Een gebouw op deze plek zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt moeten aansluiten op de architectuur van Buytenwegh en De Leyens, zoals bijvoorbeeld het nabijgelegen gebouw van de AIVD.”

Dit gebouw wordt algemeen beschouwd als één van de lelijkste gebouwen van Nederland. Graag dit punt schrappen of verwijzen naar architectuur die wél aansluit bij de omgeving.

¹ <https://www.jjpo.nl/projecten/herontwikkeling-abn-amro-locatie/>

² <https://70lux.nl/>

Verkeer

De verkeerssituatie is op dit moment al gevaarlijk (overbelaste rotonde). In de Wijkprikker, gefaciliteerd door de Gemeente Zoetermeer, zijn in april 2022 16 meldingen bekend waarbij zowel door automobilisten als fietsers de onveiligheid van de verkeerssituatie wordt beschreven³. Eerdere onderzoeken wijzen dit ook uit ^{4 5} en zijn op geen enkele manier door LOS betrokken bij het onderzoeken van de randvoorwaarden.

Tot augustus 2022 is de ambulance 24 keer met (gepaste) spoed richting de rotonde op de Zwaardslotseweg gereden. In 9 van de 24 gevallen ging het om een ongeval met letsel. Ter vergelijking, in heel 2021 ging het om 26 meldingen, waarvan 9 een ongeval met letsel betroffen⁴.

Gevaar voor m.n. fietsende scholieren (o.a. 4 basisscholen en een middelbare school (Alfrink College) maken van dit fietspad gebruik).

De verkeersdruk zal mede door dit plan en de andere bouwplannen in de omgeving leiden tot meer filevorming in de richting van en naar Leiden.

Er ligt een onderzoek van Royal Haskoning naar aanleiding van de HOM-plannen, waarin al op de problematische verkeerssituatie is gewezen. Dit is meermaals gemeld, maar heeft geen reactie van Chronos of de gemeente opgeleverd.

Over de ontsluiting van het complex ligt nog geen werkbaar voorstel. In- en uitgang aan de Zwaardslotseweg lijkt geen veilige optie. De klankbordgroep heeft elke bijeenkomst het belang van de verkeersveiligheid aangegeven. Het concept randvoorwaarden is op dit punt te onduidelijk om er als klankbordgroep een oordeel over te kunnen geven.

³ <https://wijkprikker.nl/verkeersveiligheidzoetermeer>

⁴ [https://zoetermeer.incijfers.nl/handlers/ballroom.ashx?function=goodpractice_getattachment&id=755&filename=\(nl-NL\)-2021-717-Stadspelling%202020%20Deelrapport%20verkeersveiligheid%20en%20fietsgebruik.pdf](https://zoetermeer.incijfers.nl/handlers/ballroom.ashx?function=goodpractice_getattachment&id=755&filename=(nl-NL)-2021-717-Stadspelling%202020%20Deelrapport%20verkeersveiligheid%20en%20fietsgebruik.pdf)

⁵ <https://doemee.zoetermeer.nl/afgeronde+projecten/>

Parkeernorm en parkeerplaatsen

Er is twijfel t.a.v. de gehanteerde parkeernorm i.c.m. de beoogde doelgroep/bewoners. De huidige normen uit 2019 zouden dit jaar worden geactualiseerd. Wat betekent het voor de omgeving en voor het onderhavige plan als de norm (negatief) wordt aangepast? Komt er dan meer parkeerdruk op de omgeving? De klankbordgroep kan hierover nu geen oordeel geven. Een nieuw onderzoek, met nieuwe resultaten en inzichten wordt op korte termijn verwacht.

Er is slechts 5% aansluitingen voor oplaadplekken gepland. Gelet op de verwachte sterke toename van elektrisch rijden⁶, is dit naar onze mening te weinig. Wellicht is het een mogelijkheid de infrastructuur zodanig aan te leggen dat uitbreiding op termijn eenvoudig gerealiseerd kan worden.

Hoogte/bouwenveloppe

In het concept randvoorwaarden heeft de gemeente een bouwenveloppe gepresenteerd met daarbij een mogelijke invulling van die bouwenveloppe. Omdat het daarbij om een mogelijke invulling gaat is het nog helemaal niet duidelijk hoe het uiteindelijke gebouw eruit zal gaan zien.

Uit het concept randvoorwaarden is ook niet duidelijk wat nu de afmetingen van de bouwenveloppe zijn. Op het hoogste punt maximaal zeven verdiepingen? Hoe hoog in meters is dit? Ook staat nergens wat de kaders zijn en de grootte van bedoelde enveloppe.

Een flink aantal leden van de klankbordgroep vindt 7 verdiepingen aan de parkzijde nog te hoog.

Het voorgestelde gebouw oogt behoorlijk groot/massief/blokkerig en past daarmee niet in de omgeving. Het voorstellen van één gebouw past onzes inziens ook niet in algemene randvoorwaarden. De bouwenveloppe biedt wel meer mogelijkheden, bv. met een aantal rijtjeshuizen of grote villa's. Een binnentuin is o.i. niet heilig. De norm moet bijvoorbeeld 60% bebouwing, 40% groen zijn.

Door een binnentuin met een grote boom af te dwingen in algemene randvoorwaarden voor woningbouw, beperk je de variatie in bebouwing.

⁶ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/elektrisch-rijden/cijfers>

Milieu en geluid

Eerder, op pagina 1 van onderhavig stuk Onder 1. Algemeen, wordt onder het kopje “ontbrekende stukken/onderzoeksresultaten” het ontbreken van o.a. een MER genoemd. Daar waar het gaat om milieu-/geluidsnormen dient niet alleen naar dit project maar ook naar de relatie met andere geplande projecten in de omgeving gekeken te worden. Of dit ook gebeurt en zo ja wanneer is niet bekend. Een beoordeling van deze paragraaf kan daardoor nu nog niet worden gegeven.

Duurzaamheid

Er wordt alleen het (verplichte) gasloos en klimaatbestendig bouwen genoemd. Over circulaire economie is een nietszeggende zin opgenomen: “Op een andere wijze bouwen kan CO₂-reductie en andere milieuwinst opleveren.” Over welke manier van bouwen gaat het dan? En wat is de visie van de gemeente op circulair bouwen?

De klankbordgroep wil de gemeente ook nog wijzen op de ‘Handreiking Tenderen voor circulaire woningbouw’⁷ waarin wél een aantal bruikbare zinnen staan voor een stuk over circulair bouwen.

Duurzaamheid bestaat uit meer dan alleen deze punten bijv. toekomstbestendig bouwen, voorzieningen voor elektrische voertuigen, maar ook: hoe kun je borgen dat een woonvorm als deze een groene uitstraling bewaart?

Er ontbreekt aandacht voor teruglevering van energie via zonnepanelen. Dit is elders al een groot probleem en vraagt overleg met partijen (ministerie EZ, de netbeheerder).

Positieve punten

De klankbordgroep heeft over het stuk nog wel een aantal positieve opmerkingen kunnen verzamelen:

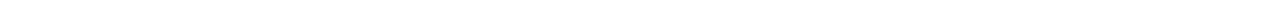
- Streven naar een groene uitstraling
- Klimaatneutraal bouwen
- Rekening willen houden met historisch belang van het polderlint (wordt niet verder uitgewerkt)
- Parkeren onder het gebouw. Hiermee wordt de buurt (deels) ontlast.

⁷ <https://circulairebouweconomie.nl/wp-content/uploads/2022/06/Handreiking-Tenderen-voor-circulaire-woningbouw-TT-CBE-juni-2022.pdf>

Conclusie

De klankbordgroep is gevraagd een advies over het concept ruimtelijke randvoorwaarden te geven, maar constateert dat het geen concept ruimtelijke voorwaarden is. Het gepresenteerde stuk beantwoordt volgens de klankbordgroep niet aan de eisen t.a.v. ruimtelijke randvoorwaarden.

Bovendien, gegeven dat vrijwel alles nog moet worden uitgezocht, berekend of anderszins ingevuld, is een duidelijk oordeel niet te vellen.



B. VERLOOP PARTICIPATIEPROCES

Oorzaak/aanleiding

De eigenaresse van de Sniep besluit eind 2020/begin 2021 haar horecabedrijf niet te willen voortzetten en verkoopt dit aan projectontwikkelaar Chronos. Chronos dient bij de gemeente een vergunningsaanvraag in voor de bouw van 2 woontorens van 8 en 15 verdiepingen met in totaal ca 130 woningen⁸.

- Ongeruste omwonenden organiseren zich in belangenorganisatie “Monoliet”⁹.
Doel: geen hoogbouw op het terrein van de Sniep.
- Op 5 februari 2021 stuurt de gemeente een brief aan de omwonenden waarin zij aangeeft met Chronos in gesprek te zijn over de manier waarop de omwonenden actief betrokken kunnen worden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.
- Het gemeentelijk beleid is dat de inwoners vanaf het begin bij veranderingen betrokken zullen worden (zie Zoetermeer 2040, pag. 22).
- Op 27 oktober 2021 organiseert de gemeente een **participatiebijeenkomst** voor omwonenden. Dit kan gezien worden als de start van het participatieproces. Ca. 2 jaar nadat Chronos begonnen is met de bouwplannen. Dit is niet in overeenstemming met de eigen gedragsregels van de gemeente.
 - Deze participatiebijeenkomst is druk bezocht (ruim 100 aanwezigen).
 - Aanwezig: de omwonenden, de verantwoordelijk wethouder (toen de heer Paalvast), een aantal gemeenteambtenaren, enkele gemeenteraadsleden, vertegenwoordigers van Chronos en een bouwkundig bureau (LOS), ingehuurd door Chronos.
 - Bewoners hebben hun suggesties voor wat er gerealiseerd zou kunnen worden op de locatie van de Sniep op grote vellen papier geschreven en getekend. Deze suggesties zijn samengevat in een tekening, gemaakt door Maaike Visuals.
 - De voorstellen hadden veel variatie, suggesties en zorgpunten. In de door de gemeente en Chronos hierna gepresenteerde plannen klinkt daar niets van door.

⁸ Uit een artikel in het Streekblad van 18 februari 2021 blijkt, dat er al sinds augustus 2019 aan de bouwplannen is gewerkt. Deze plannen zijn niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan.

⁹ <https://monoliet.net/>

- De wethouder stelde vast dat de start van het participatieproces niet zo was verlopen als, volgens de richtlijnen van de overheid, had moeten.
 - Ook stelde de wethouder dat de gemeente weinig mogelijkheden heeft om invloed uit te oefenen op de bouwplannen, aangezien de te bebouwen grond particulier bezit is. Dit is vreemd, omdat er duidelijke toetsingskaders liggen (door de gemeenteraad vastgesteld), waaraan bouwplannen in dit gebied moeten voldoen, o.a.: woningbouw langs de Zwaardslotseweg is niet wenselijk en max. bouwhoogte 10,50 m. Dit betekent dus in elk geval geen hoogbouw. Zie ook pg. 2 van dit stuk.
 - Voorgesteld is een klankbordgroep op te richten van bewoners, gefaciliteerd door de gemeente. Een aantal bewoners geeft zich daarvoor op.
 - Op 20 december 2021 vindt de eerste (wegens Corona virtuele) bijeenkomst van de klankbordgroep plaats. Deze verliep nogal chaotisch.
 - “Onafhankelijk” bureau LOS zal technische ondersteuning leveren.
 - Chronos is, ook bij elke volgende bijeenkomst, als toehoorder aanwezig. Vanuit de leden worden vraagtekens geplaatst bij de onafhankelijkheid van bureau LOS (aangezocht en gefinancierd door Chronos). De gemeente verzekert desgevraagd, dat dit bureau onafhankelijk is.
 - De tweede bijeenkomst vindt plaats op 2 februari 2022.
 - Vanuit de klankbordgroep is meermaals aangegeven dat bebouwing tot 3-4 verdiepingen wat hen betreft de max is.
 - Gesteld werd door de gemeente dat hoogbouw begint bij 10 hoog en alles wat daaronder zit laagbouw zou zijn. Dit is gezien de sub urbane ligging van de Sniep en de definiëring van laag-, midden- en hoogbouw echter niet het geval.
 - Tijdens de derde vergadering is geen enkel model gepresenteerd dat tegemoetkwam aan de herhaaldelijk kenbaar gemaakte wensen van de omwonenden v.w.b. bouwhoogte (drie tot vier verdiepingen). Integendeel, alle gepresenteerde modellen waren veel hoger.
 - De indruk bij de leden bestaat dat de gemeente en Chronos dit participatieproces niet serieus namen en hun eigen agenda hanteerden. Deze indruk is gedurende het proces niet veranderd.
 - Tenslotte werden in de vierde en laatste vergadering van deze klankbordgroep plannen gepresenteerd tot zeven verdiepingen en 100 woningen.
-

- Het concept 'Ruimtelijke randvoorwaarden project De Sniep' van de Gemeente Zoetermeer, daterend 29 juni 2022, bevat helaas geen enkele oplossing voor de randvoorwaarden, hooguit een denkrichting. Een aantal cruciale elementen ontbreekt, zoals duidelijkheid over de plaatsing van de in- en uitgang van het gebouw en over de verkeersveiligheid.
-