



Verslag

Aanwezig:	Leden van de klankbordgroep (KGL): dhr. Van den Berg, mw. Boumans, mw. Braat-Naber, dhr. van der Gaag, mw. de Gooijer, dhr. Groot, dhr. van Hoven, mw. Jacobs, dhr. de Jongh, dhr. Kruytov, dhr. Levert, dhr. Robbemond, dhr. Strörmann en dhr. Zwennes Gemeente Zoetermeer (GZ): Saskia van Stuivenberg (voorzitter), Karin Kampmeijer (senior projectmanager), Foke de Jong (senior stedenbouwkundige) en Heleen Slingerland (projectondersteuning, verslag (via Teams) Chronos: Bert Jan van Beers, Kees Hogewoning en via Teams Ronald van der Meij LOS Stad om Land: Hans van Kempen en Gaby Rasenberg
Afwezig:	Leden van de klankbordgroep (KGL): dhr. Beijlsmit, dhr. den Dulk, dhr. Jansen, dhr. en mw. Steenbergen Gemeente Zoetermeer (GZ): Hedy Manoch (junior projectmanager), Chronos: Patrick Damen

Datum:	02 februari 2022 (raadzaal stadhuis van 19.00 uur tot circa 21.00 uur)
Onderwerp:	Tweede klankbordgroep bijeenkomst - Ontwikkeling locatie De Sniep

Opening

De voorzitter start de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Bureau LOS is aangetrokken door Chronos in samenspraak met de gemeente en in overleg met de gemeente zullen zij de bijeenkomsten inhoudelijk leiden in samenwerking met een voorzitter, die geen inhoudelijke kennis heeft van het project.

De agenda wordt met instemming van de aanwezigen vastgesteld.

Verslag van de vorige keer (bijeenkomst klankbordgroep 20 december 2021)

Het verslag van de vorige klankbordgroep bijeenkomst wordt vastgesteld.

Bespreking van de onderwerpen in de Mural omgeving (deel 1)

Bureau LOS heeft als doel om samen met de klankbordgroep te kijken hoe men kan komen tot een advies voor conceptrandvoorwaarden voor woningbouw voor de locatie De Sniep. Voor deze tweede bijeenkomst zijn nog geen opties voorbereid over de belangrijkste thema's. Dit komt de volgende keer. Uiteindelijk zullen de conceptrandvoorwaarden, die door de gemeente zullen worden opgesteld aan de hand van deze thema's, worden toegelicht en waarom de in de klankbordgroep gedane suggesties al dan niet zijn overgenomen. De klankbordgroep kan hierop advies uitbrengen dat wordt toegevoegd aan het raadsvoorstel om de randvoorwaarden vast te stellen.

Bureau LOS heeft de thema's voorbereid en vraagt per thema aan de aanwezigen het belangrijkste punt bij het betreffende thema te benoemen. Deze inventarisatie is van groot belang voor het verder uitdiepen van de thema's en het maken van de conceptrandvoorwaarden.

De volgende thema's worden behandeld met de bijbehorende behandeltijd:

Hoogte	behandeltijd 30 minuten
Parkeren	behandeltijd 15 minuten
Aantal woningen	behandeltijd 15 minuten
Privacy en Bezinning	behandeltijd 15 minuten
Overig*	behandeltijd 15 minuten

*Betreft de onderwerpen bestemming, doelgroep & woonvormen, luchtvervuiling, geluidsoverlast, Binnenpark & historisch lint en bestaande wijk

Inventarisatie Hoogte

De volgende punten worden door de leden benoemd als belangrijkste speerpunten:

- Voorkeur niet hoger dan 3-4-5 verdiepingen
- Geen extra schaduwwerking
- Schade Binnenpark
- Groenvoorziening aan de buitenzijde en bovenop de woningbouw
- Privacy aspect
- Niet boven de hoogte van de bomen uitkomen (15-20 meter)
- Geen extra hoogte toevoegen
- Stijluitvoer (als boerderij, vriendelijk)
- Aspect van historisch lint
- Niet dominant t.o.v. het park
- Smoel van de wijk

Enkele opmerkingen bij bovenstaande punten:

Op basis van deze punten stelt bureau LOS vervolgvragen. Er wordt doorgepraat over de wens van een maximale hoogte van vier verdiepingen, harmonie met de wijk en harmonie met het park.

Harmonie met de wijk. Een lid geeft aan dat in de wijk de Leyens alleen sprake is van laagbouw en schuine daken waardoor harmonie ontstaat in de wijk. De woningbouwplannen dragen volgens dit lid niet bij aan de entree (de sfeer die dat maakt als wijk). De Sniep is nu onderdeel van de wijk. Het deelt een geschiedenis met de bewoners van de wijk en de stad Zoetermeer.

Een lid geeft ook aan dat de keuze in het gebruik van bouwmaterialen essentieel is voor het opgaan in de wijk.

Een lid twijfelt eraan of het wel mogelijk is om de hoogte als discussiepunt aan te snijden? GZ geeft aan dat men volgens de hoogbouwvisie van de gemeente Zoetermeer vanaf 30 meter hoogte spreekt van hoogbouw. Volgens een lid van de klankbordgroep is laagbouw niet hoger dan 3 verdiepingen en etagebouw 3 tot 4 woonlagen. Bureau LOS onderzoekt varianten tot maximaal 10 verdiepingen, wat gelijk is aan circa 30 meter. Varianten hoger dan 10 verdiepingen worden voor locatie De Sniep niet onderzocht.

Harmonie met het park. Hoogbouw domineert het aanzicht van het park. De uitstraling moet een creatieve inpassing zijn in de huidige omgeving en geen buitenbeentje. De leden vinden groenvoorziening aan/op het pand als onderdeel van het park (voorbeeld de parkeergarage in Katwijk die de uitstraling heeft van duinen en bijvoorbeeld het project Happy Days in Zoetermeer) hierin belangrijk.

Een lid benadrukt dat die harmonie met name ook zit in de beleving van de rest van het park. Geen enkele woning is in de wijk hierin dominant. De hoogte van de bouw ontnemt dit zicht. Belangrijke vraag is wat zijn de zichtlijnen vanuit het park? Bureau LOS vindt dit een terecht inzicht en neemt dit mee om nader te onderzoeken.

Een lid zou graag openheid willen ontvangen over de samenhang met andere plannen (Zwaardslootseweg / Europaweg / Luxemburglaan / Noordwaarts) in verband met de infrastructuur en verkeersoverlast. Later in het overleg komen we hierop nog terug.

Bij de ontwikkeling van gebouwen kan Bureau LOS de hoofdstappen delen met de klankbordgroep. Wat is haalbaar en wat is niet haalbaar? Waar zit speelruimte? Als het zich gaat ontwikkelen in de mate die realistisch is waar heb je dan mee te maken? Bureau LOS neemt u, als lid van de klankbordgroep, graag mee in deze denkwijze.

Inventarisatie Parkeren

Bureau LOS licht de tabel toe uit de Mural. Er zijn binnen de gemeente zones met genuanceerde getallen van de hoeveelheid parkeerplaatsen die nodig zijn. Met de bijbehorende normen wordt dit doorgerekend en toegepast. In deze situatie, woningbouw voor de locatie De Sniep, moet u ervan uitgaan dat het om een parkeerkelder gaat.

De volgende punten worden door de leden benoemd als belangrijkste speerpunten:

- Openbare of private parkeerplaats
- Uitstoot CO2 vanuit parkeergarage
- Toetsing van de norm en realisatie daarvan (houdt de gemeente zicht hieraan?)
- Waar gaan bezoekers parkeren? Nog meer druk op de wijk
- Duurzaamheid parkeren (betaald/onbetaald/blauwe zone)
- Verkeerdruk huidige wijk
- Auto's uit het zicht
- Minimaal 1 parkeerplaats per woning
- Garantie parkeerplaatsen voor de huidige wijk
- Veiligheidseisen parkeergarage (huidige en toekomstige)
- Wat is de norm ten opzichte van het landelijke gemiddelde

Enkele opmerkingen van de KGL bij bovenstaande punten:

Volgens een lid is er een toenemende behoefte aan laadpalen voor elektrische auto's. Deze laadpalen kunnen vanwege risico's van brandveiligheid bij het opladen niet in een gebouwde parkeervoorziening worden geplaatst. Een lid geeft aan dat in de plannen van Chronos, zoals deze er nu liggen, geen rekening wordt gehouden met de toename verkeer (bijv. die van maaltijd- en pakketbezorgers). Zijn de cijfers uit 2019 van de gemeente geïndexeerd naar 2021/2022? Dit is niet het geval. Wat nu de werkelijke situatie is in de wijk kan inzichtelijk worden gemaakt door een parkeerdrukmeting.

Ook zou de huidige parkeerproblematiek in de wijk veroorzaakt kunnen worden door werknemers van het aangrenzende Woonhart die in de wijk parkeren. De parkeerzone bij het Woonhart is namelijk betaald parkeren. Dit kan ten goede voor de wijk benut worden.

De fijnstof zoals deze nu gemeten wordt geeft al aan dat het erger wordt in de wijk. CO2 uitstoot vanuit de parkeerkelder maakt de luchtvervuiling, naar verwachting, alleen maar erger.

Inventarisatie aantal woningen

Er is geen andere bestemming voor de locatie, omdat het college opdracht heeft gegeven om randvoorwaarden op te stellen voor woningbouwontwikkeling. Bureau LOS vraagt de leden waar gelet op moet worden bij het aantal woningen en het aantal (getallen) woningen zelf.

De volgende punten worden door de leden benoemd als belangrijkste speerpunten:

- Differentiatie van woningen
- Niet teveel woningen
- 1 toren met een 'leuk hofje'
- Relatie volume en aantal
- Relatie aanzicht en aantal
- Samenhang parkeren/wonen -> rekening houdend met de toekomst
- Prijs en doelgroep
- Speciale woonvormen (vb knarrenhof / tiny houses)
- 12-30 woningen
- Type woningen waar behoefte aan is ten behoeve van de doorstroming in de wijk

- Effecten van de woningen op voorzieningen

Enkele opmerking KGL bij bovenstaande punten:

Een lid benadrukt dat de woningbouw een aanvulling moet zijn op de wijk. Het betreft een vergrijzende wijk. Het zou mooi zijn als dit seniorenwoningen kunnen worden, zodat eengezinswoningen weer vrijkomen. Dit is goed voor de doorstroming. De mensen die in deze wijk wonen voelen zich nauw verbonden met de wijk en willen er graag blijven wonen.

Inventarisatie privacy en bezonning

De volgende punten worden door de leden benoemd als belangrijkste speerpunten:

- Privacy (inkijk) in tuin en woning
- Uitzicht uit de tuinen/balkons
- Effect schaduwwerking op zonnepanelen
- Effect schaduwwerking op tuin/woning
- Inbreuk op parkeerruimte
- Schaduwwerking in het park (kwaliteit van het park flora/fauna)
- Praktische oplossingen om privacy te vergroten (vb. afscherming balkons)
- Verschil privacy EN gevoel van vrijheid willen hebben
- Bij de huidige aanbouw van locatie De Sniep kan men al in de woonkamer kijken. Laat staan bij het aantal woningen straks aan die kant van de weg.
- Privacy van de nieuwe bewoners.

Inventarisatie overig

De volgende punten worden door de leden benoemd als belangrijkste speerpunten:

- Samenhang ontwikkelingen directie omgeving
- Milieu- en luchtvervuiling
- Wat is het belang van woningen op deze plek?
- Criminaliteit algemeen, sociale veiligheid
- Ziel en trots van Zoetermeer
- Broekweg als historisch lint
- Actuele BENG-eisen meenemen (BENG = Bijna Energie Neutrale Gebouwen)
- Verkeersstroom breder dan alleen ontwikkeling De Sniep
- Kies een goede architect: kleur en vorm belangrijk
- Goede motivering bij afwijken van bestaande visies
- Planschade
- Bouwoverlast en veiligheid (kinderen/school)

Enkele opmerkingen KGL bij bovenstaande punten:

Omtrent het punt 'samenhang directe omgeving' meldt GZ dat de Visie Binnenstad 2040 beschikbaar is gesteld op website van de Gemeente Zoetermeer. Een link van deze visie wordt gemaild naar de leden van de klankbordgroep. Naar aanleiding hiervan vraagt een lid of dit document de volgende keer besproken kan worden. De GZ gaat kijken naar de mogelijkheid of de schrijver van dit document de volgende keer hierop een toelichting kan geven.

De Zwaardslotseweg is de doorgaande weg die grenst aan de locatie De Sniep. Deze weg sluit aan op de verkeersaansluiting A12. Is er voldoende nagedacht over de verkeersdruk die dit met zich meebrengt? De verkeerseffecten zijn nu in de spits al schrikbarend hoog. GZ geeft aan de zij alleen de impact in kaart brengen van deze ontwikkeling. In de visie binnenstad worden ook de andere plannen geanalyseerd.

Door een lid wordt aangestipt dat een goede motivering bij afwijken van bestaande visies noodzakelijk is. Toekomstige bewoners maken een beslissing om ergens te gaan wonen voor jaren.

Planschade: enkele leden claimen dat Chronos een analyse heeft gemaakt van welke woningeigenaren terecht planschade zouden kunnen claimen en daar zijn afspraken mee gemaakt. De inhoud van deze afspraken zijn bij GZ niet bekend. Chronos geeft aan dat deze analyse niet bestaat.

Ziel en trots: Een lid vraagt zich af waar de trots is gebleven van de gemeente. Het lid vindt dat de gemeente tegenwoordig andere beslissingen maakt dan voorheen en de integrale visie mist. Met de integrale visie bedoelt het lid de samenhang waarop de wijken en voorzieningen in de stad zijn aangelegd. Het Binnenpark is een vrijhaven voor kinderen en tieners. Met meer bewoning wordt dit van hen afgepakt. Maak principiële keuzes en keer terug naar de trots en ziel voor de inrichting van de wijken!

Samenvatten van de belangrijkste punten en afronding van de bijeenkomst

Bureau LOS: We zijn echt in gesprek geweest met elkaar over de inhoud. Deze input hebben we nodig en is daarmee voor ons succesvol. We begrijpen wat er leeft in de wijk onder de bewoners. We nemen dit ook mee in het ontwerp. Veel dank voor uw waardevolle inbreng.

Gemeente Zoetermeer: We sturen de link van de Visie Binnenstad 2040 per mail naar u toe. Maandag 31 januari 2022 jl. is het uitwerkingsprogramma vastgesteld. De website van de gemeente Zoetermeer wordt naar aanleiding van deze vaststelling geüpdatet. Houdt de website in de gaten over het programma van de Binnenstad.

Volgende bijeenkomst willen we fysiek plannen. Voorstel is maandagavond 21 februari. Op verzoek van een paar leden onderzoekt de GZ of donderdagavond 24 februari ook tot één van de opties behoort. Per mail komen we hier bij u op terug.