

**Aan**

De gemeenteraad van Zoetermeer

**Zaakid**

2022-030164

**Van**

Het college/ Wethouder Paalvast

**Datum**

21 april 2022

**Bijlagen****Onderwerp**

Stand van zaken project "Broekwegschouw 209 Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep"

**Aanleiding**

Op [21 september 2021](#) bent u geïnformeerd over het besluit om het project "Broekwegschouw 209 Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep" te starten en het proces voorstel participatie. Het project betreft het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling voor locatie De Sniep. Met de start van het project is ook het participatietraject van start gegaan. In dit memo informeren wij u over de laatste stand van zaken van het participatietraject. Ook informeren wij u over de nog te nemen stappen in het participatietraject en de besluitvorming over de randvoorwaarden.

**Participatietraject**

Op 27 oktober 2021 heeft de eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst werden aanwezigen gevraagd zich aan te melden voor een klankbordgroep die een advies zal uitbrengen over de concept randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op de locatie De Sniep. Het vertrekpunt van de start met de klankbordgroep waren de tijdens de participatiebijeenkomst meest benoemde thema's, zoals hoogte, aantal woningen, parkeerdruk, verkeer, privacy en bezonning.

De bijeenkomsten met de klankbordgroep worden door de gemeente georganiseerd. Het projectteam is aanwezig ter ondersteuning van de bijeenkomst. De ontwikkelaar is aanwezig als toehoorder om uit eerste hand mee te krijgen wat er leeft bij de omgeving. Het bureau LOS Stad om Land verzorgt de inhoud van de bijeenkomsten. De bijeenkomsten worden gemiddeld bijgewoond door ongeveer 15 leden van de klankbordgroep.

Er zijn inmiddels drie bijeenkomsten geweest; op 20 december 2021, 3 februari 2022 en 24 februari 2022. Het streven was om de klankbordgroep binnen drie bijeenkomsten en uiterlijk 31 maart 2022 tot een advies te laten komen. Er is gebleken dat meer tijd nodig is voor het proces, om voldoende tijd en aandacht te kunnen geven aan de reacties van de klankbordgroep op de thema's en de modellen. De wensen van de omgeving verschillen met hetgeen de ontwikkelaar mogelijk kan maken qua maximale bouwhoogte en woningaantallen.

De aan de klankbordgroep getoonde modellen zijn verschillend in bouwhoogte variërend tot maximaal 10 woonlagen (circa 30 meter hoog). Daarmee voldoet het aan de zoning van de hoogbouwvisie uit 2004. Er zijn ook enkele modellen die een combinatie hebben van een deel met 10 woonlagen en lagere delen van 4 woonlagen. De ontwikkelaar is daarmee bereid om concessies te doen aan hun oorspronkelijke plan met twee appartementengebouwen van 45 en 25 meter hoog, maar kan niet voldoen aan de wens van de omgeving om een plan tot maximaal 4 woonlagen te ontwikkelen. Een dergelijk plan is niet haalbaar voor de ontwikkelaar en om die reden niet getoond aan de klankbordgroep. Factoren als een parkeervoorziening in

het gebouw, duurzaamheid, kwaliteit, omgeving Binnenpark en historisch lint zijn bepalend voor het minimum aantal woningen dat benodigd is voor een haalbaar plan.

#### Vervolg

Op basis van de reacties uit de klankbordgroep, de reacties van het gemeentelijk projectteam en de globale haalbaarheidsanalyse van de ontwikkelaar worden 1 of 2 modellen uitgewerkt, waarin de thema's bouwhoogte, woningaantallen, parkeren, ontsluiting, inpassing in de omgeving en geluid integraal zullen zijn verwerkt. De gemeente is begonnen met het opstellen van de concept randvoorwaarden en zal deze, na de toets van de modellen aan het gemeentelijk beleid, afronden op basis van een voorkeursmodel.

De concept randvoorwaarden moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid. Bovendien zijn er meerdere belangen te behartigen. Dit zijn de belangen van de omgeving, van de woningzoekenden, van de ontwikkelaar als eigenaar van De Sniep en van de gemeente zelf met betrekking tot het afhandelen van de aanvraag omgevingsvergunning van Chronos voor het oorspronkelijk plan.

De gemeente zal de concept randvoorwaarden in mei 2022 bespreken met de klankbordgroep. De klankbordgroep brengt vervolgens advies uit over de concept randvoorwaarden. Het advies van de klankbordgroep zal waar mogelijk worden overgenomen door de gemeente. Indien dit niet kan, zal gemotiveerd worden aangegeven waarom dit niet mogelijk is.

Daarna volgt in juni of juli van dit jaar een afsluitende participatiebijeenkomst voor alle omwonenden waarbij de gemeente de concept randvoorwaarden samen met de ontwikkelaar zal toelichten aan de aanwezigen. Het advies van de klankbordgroep zal dan door een vertegenwoordiging van de klankbordgroep aan de aanwezigen worden toegelicht.

Tot slot zal een eindverslag participatie worden opgesteld. De concept randvoorwaarden, het eindverslag participatie en het advies van de klankbordgroep zullen we ter besluitvorming aanbieden aan de gemeenteraad in het derde kwartaal 2022.

Mocht het niet mogelijk zijn voor Chronos om op basis van de randvoorwaarden een haalbaar alternatief plan te realiseren, dan zal Chronos vermoedelijk terugvallen op hun oorspronkelijke plan met hoogbouw. Het is niet zeker of een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het oorspronkelijke plan maar dit kan op voorhand niet worden uitgesloten.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Karin Kampmeijer  
Telefoon : +31793468850  
E-mailadres : K.C.Kampmeijer@zoetermeer.nl