



# Verslag

---

Aanwezig: Leden van de klankbordgroep: dhr. van den Berg, mw. Boumans, dhr. van der Gaag, mw. de Gooijer, dhr. Groot, dhr. van Hoven, mw. Jacobs, dhr. de Jongh, dhr. Levert, dhr. en mw. Steenbergen, dhr. Strörmann, dhr. Zwennes, dhr. den Dulk en mw. Braat-Naber

Gemeente Zoetermeer: Saskia van Stuivenberg (voorzitter), Karin Kampmeijer (senior projectmanager), Foke de Jong (senior stedenbouwkundige), Hedy Manoch (junior projectmanager) en Lon Chi (ambtelijk opdrachtgever)

Chronos: Bert Jan van Beers, Patrick Damen en Ronald van der Meij  
LOS Stad om Land: Hans van Kempen en Gaby Rasenberg

Afwezig: Leden van de klankbordgroep: dhr. Jansen, dhr. Kruytov, dhr. Robbemond

Gemeente Zoetermeer: Heleen Slingerland (projectondersteuning)

---

Datum: 6 juli 2022 (Kapelaan van 19.00 uur tot circa 21.00 uur)

Onderwerp: Vierde klankbordgroep bijeenkomst - Ontwikkeling locatie De Sniep

---

## Opening

De voorzitter start de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Dhr. Chi wordt nog voorgesteld aan de groep en zit vanuit zijn rol als toehoorder bij Chronos. Een aantal leden had bezwaren tegen de gekozen zitplaats bij Chronos.

Dhr. den Dulk geeft aan geen uitnodiging te hebben gekregen. De gemeente heeft dit gecontroleerd en geconstateerd dat dhr. den Dulk zich heeft aangemeld voor de bijeenkomst d.m.v. een reactie op de verzonden uitnodiging.

De agenda wordt met instemming van de aanwezigen vastgesteld.

## Statement Monoliet

Dhr. Levert heeft een statement namens Monoliet m.b.t. het traject. Monoliet heeft het statement donderdag 7 juli per mail verstuurd ter aanvulling van het verslag van deze klankbordgroepbijeenkomst.

### Statement tijdens klankbordgroepbijeenkomst van Monoliet

*Namens de klankbordgroepleden die ook betrokken zijn bij Monoliet wil ik een statement maken over het verloop van het participatieproces tussen omwonenden en de gemeente betreffende de bouwplannen van Chronos.*

- 1. We ervaren ernstige twijfels over de onafhankelijkheid van de inhoudelijk voorzitter. Tijdens de derde sessie is door die voorzitter een groot aantal modellen gepresenteerd, die op geen enkele wijze overeenkomen met de randvoorwaarden zoals die tijdens eerdere sessies door de klankbordgroepleden zijn aangedragen. Ze komen daarentegen wel tegemoet aan de bouwplannen van Chronos.*
- 2. De definitie van hoogbouw die de gemeente hanteert in de hoogbouwvisie en in het beleidsstuk Visie Binnenstad (hoogbouw is 10 verdiepingen of hoger) is o.i. niet toepasbaar op de locatie van de Sniep. De Sniep hoort niet bij de Binnenstad, maar bij de (sub)urbane wijk Buytenwegh/De Leyens. Dat is een wijk met laagbouw. Voor de huidige bebouwing van de Sniep geldt een door de gemeente vastgestelde maximale nokhoogte van 10,5 meter. Dat is wat ons betreft een passende hoogte voor de nog te bouwen woningen op die locatie.*

3. *Tot nu toe heeft de gemeente ons geen openheid geboden over de samenhang van onderhavig project met andere bouwplannen rond Zwaardslotseweg/Europaweg/Luxemburglaan/Noordwaarts). Deze openheid is wel toegezegd (zie notulen klankbordgroepoverleg van 02-02-2022, pg. 2). Wij voorzien grote problemen w.b. infrastructuur en verkeersoverlast wanneer al deze bouwplannen gerealiseerd zullen worden.*
4. *Wij zijn van mening dat toekomstige bebouwing van de locatie van de Sniep moet voldoen aan de beleidsstukken, visies en vergunningen zoals die eerder door de gemeente zijn opgesteld en afgegeven. Helaas moeten wij tot nu toe ervaren, dat de gemeente niet van plan lijkt zich aan haar eigen beleidsvoornemens te houden en maar al te graag wil voldoen aan de wensen van Chronos. De opmerking van dhr. Paalvast dat het in dit geval 'een particuliere transactie' betreft, doet volstrekt niet ter zake. O.i. toont de gemeente zich hier een onbetrouwbare overheid.*

*We hopen dat er tijdens de komende klankbordgroepbijeenkomsten meer recht zal worden gedaan aan de visies en wensen die wij als betrokken omwonenden naar voren brengen, zodat er sprake zal zijn van echte participatie.*

*We verstrekken dit statement hierna ook schriftelijk, zodat het in de verslaglegging opgenomen kan worden.*

### **Presentatie concept randvoorwaarden**

LOS presenteert wat er is gebeurd in de afgelopen periode in twee delen: het eerste deel gaat in op de toelichting van de randvoorwaarden die eerder ook al toegestuurd zijn als bijlage bij de uitnodiging voor deze bijeenkomst. Het tweede deel gaat in op een mogelijke uitwerking van een model binnen de gestelde randvoorwaarden. Er wordt nog terugverwezen naar de eerste brede participatiebijeenkomst en de hoogte is het eerste onderwerp dat wordt besproken. Er is nagedacht wat mogelijk is m.b.t. inpassing in de omgeving en wat er op bepaalde punten mogelijk is qua hoogte t.o.v. de omgeving. Vanuit verschillende punten rondom de locatie wordt bekeken hoe het model wordt gezien, wat past in de omgeving en de verhouding t.o.v. de omgeving. Zo is een bouwvelop opgebouwd waarmee een architect een passend ontwerp kan uitwerken. De volgende stap is wat voor plek het gebouw inneemt naast een park. Bij voorkeur heeft het gebouw een groene uitstraling. Dat is meegenomen in de randvoorwaarden als een overgangszone aan de buitenkant van het gebouw en een groene binnenplaats aan de binnenkant van het gebouw.

#### Vragen van de klankbordgroepleden bij de presentatie

- Een lid vraagt of de huidige locatie van De Sniep wordt gebruikt voor het gepresenteerde model. LOS bevestigt dat en geeft aan dat er later nog wordt gesproken over de exacte rooilijn (begrenzing). Er wordt niet buiten de kadastrale grenzen van De Sniep gebouwd.
- Een lid vraagt hoeveel woningen er komen. Daar komt LOS later in de presentatie nog op terug.
- Een ander lid geeft aan dat er niet gebouwd mag worden langs de Zwaardslotseweg. LOS parkeert deze vraag.
- Een lid stelt vragen over parkeren. LOS komt hier later in de presentatie nog op terug.

Parkeren moet voldoen aan de parkeernorm, de gemeente heeft hier beleid voor. Bezoekers en bewonersparkeren zal zich in de kelder bevinden en is onderdeel van de randvoorwaarden. Het aantal hangt af van het aantal woningen.

De ontsluiting van het verkeer is nog niet opgelost. Belangrijk is dat de omstandigheden voor de fietser en voetganger worden verbeterd. De voorkeur is een direct aansluiting op de Zwaardslotseweg, maar dit zal nog moeten worden besproken met de afdeling Verkeer. Daarnaast is de voorkeur ook dat er een route door de locatie komt richting het park. De hoop is dat dit in september wel duidelijk is a.d.h.v. de dan afgesloten verkeersonderzoeken.

#### Vragen van de klankbordgroepleden bij de presentatie

- Een lid vraagt of het verkeer zowel in- en uitrijdt via de Zwaardslotseweg. LOS geeft aan dat in de randvoorwaarden daar nog geen uitspraak over gedaan wordt maar dat in de mogelijke uitwerking van het model dat wel van toepassing is.

- Een lid heeft een vraag over leveringen van bezorgdiensten e.d. hoe dat verloopt. LOS geeft aan dat dit verkeer via dezelfde ontsluiting moet verlopen.
- Een lid vraagt of bezoekers ook in de parkeerkelder moeten parkeren. LOS bevestigt dat.
- Een lid vraagt of de ingang dan ook aan die kant komt. De zorg is namelijk dat busjes ergens anders komen. LOS geeft aan dat de plek voor bezorgdiensten nog volgt in de verdere uitwerking.
- Een lid geeft aan dat in Den Haag aan parkzijde een grote ingang is en een dienstingang aan de andere zijde is. Het is dus mogelijk. LOS geeft aan dat hier nog verder over moet worden nagedacht.

M.b.t. geluid zal het gebouw aan de kant van de Zwaardslotseweg dichter op de weg komen te staan, waarmee de rest van het gebouw meer geluidsluw wordt. Het voorstel van het model nu past in deze geluidsomgeving.

#### Vragen van de klankbordgroepleden bij de presentatie

- Een lid geeft aan dat het geluid terugkaatst naar de overkant. LOS geeft aan dat hiernaar zal worden gekeken, maar dat het niet de bedoeling is dat dit verergert.
- Een ander lid vraagt hoe de woningen dan worden ingericht, waar de leefkant is. LOS geeft aan dat er met het verkeer en daarmee de ligging zal worden rekening gehouden.

LOS geeft aan dat we bewust zijn van het historisch lint aan de Broekwegschouw en dat er een voorkeur is om bijv. de sloot breder te maken, zoals dit vroeger ook het geval was. De rooilijnen zijn tot stand gekomen a.d.h.v. de historische lijnen en het huidige model zit daar net binnen. LOS licht de toegangen tot het pand toe waar en hoe voetgangers en verkeer bij het pand kunnen komen. Ook wordt de doorgang tot het park nog toegelicht.

De overige randvoorwaarden gaan over de 30 graden regel (regel voor schaduw), waar het model nog binnen zit. Dit zal nog formeel worden getoetst. Andere zaken zoals duurzaamheid e.d. zitten ook in de randvoorwaarden, maar LOS heeft tot nu toe belangrijkste ruimtelijke onderwerpen extra toegelicht.

Met de concept randvoorwaarden heeft Chronos een architect gevraagd of een gebouw aan de hand van deze voorwaarden kan worden ontworpen. Een eerste schetsmodel is gemaakt en wordt gepresenteerd. Dit model zit dicht op de bouwvelop en dat toont aan dat een architectonisch model mogelijk is. Er is een galerijontsluiting en er zijn verschillende mogelijkheden om de galerijen groener te maken. Ook wordt er bekeken hoe het model er van boven uitziet. De parkeerbalans hangt samen met het aantal woningen, ruimte voor de fietser en parkeerkelder en dat is op het moment nog niet definitief. Deze balans zal pas later definitief worden gemaakt als het exacte aantal woningen bepaald is. Dit gebeurt nadat de randvoorwaarden zijn vastgesteld.

Referentiebeelden worden opgenomen in de randvoorwaarden. Belangrijk blijft dat een gebouw altijd zal moeten voldoen aan een bouwbesluit.

#### Enkele opmerkingen van de klankbordgroepleden bij de presentatie

- Een lid vraagt hoe hoog het nu wordt. Iedere laag is ongeveer 3 meter, dus het gebouw zal maximaal circa 23 meter worden. Dit kan worden vertaald naar maximaal 7 woonlagen.
- Een lid vraagt of er overleg is geweest met het waterschap. Zij zijn een vooroverlegpartner, worden betrokken bij de verdere uitwerking van de randvoorwaarden. De klankbordgroep heeft deze randvoorwaarden als eerste gezien en kan als eerste een reactie geven op de concept randvoorwaarden. In september worden de andere overlegpartners en plantoetsers hierbij betrokken.
- Een lid vraagt of er een binnenplaats is, de exacte uitwerking volgt nog. Wel is er in ieder geval een doorgang naar het park.
- Een lid vraagt of er nog wordt toegelicht hoe het park wordt. LOS geeft aan dat er aan het park geen wijzigingen komen.
- Een lid vraagt of het groot genoeg is voor brandweervoertuigen. Alle gebouwen moeten voldoen aan het bouwbesluit en deze voorwaarde is daar één van.

- Een lid vraagt wat het minimaal aantal benodigde woningen is. LOS antwoordt dat het afhankelijk is van wat er past in de bouwvelop. Het aantal woningen is nog onduidelijk, maar er wordt gekeken naar 80 tot 100 woningen met 60 – 85 m<sup>2</sup> GBO (gebruiksoppervlak).
- Een lid vraagt naar de doelgroep, want veel kopers van nieuwbouw komen van buiten Zoetermeer. Dit kan niet in de regels worden vastgelegd, maar het is wel de wens van de ontwikkelaar om vooral doorstromers uit Zoetermeer zelf te hebben.
- Een lid geeft aan dat doorstroming in een bepaalde prijsklasse moet zitten.
- Een lid vraagt of er een algemene ruimte komt. LOS geeft aan dat dit wel een wens is.
- Een lid vraagt waar afvalcontainers e.d. komen. LOS geeft aan dat dit in de verdere uitwerking komt.
- Een lid vraagt of de groene uitstraling goed wordt opgenomen. Dit wordt wel opgenomen in de randvoorwaarden, maar belangrijk is wel dat het zo wordt gebouwd dat in de toekomst het ook groen blijft en uitvoerbaar is met het juiste beheer.

Via de Sketchup software wordt er nog gekeken naar de bouwvelop vanuit verschillende punten in de omgeving. Het is nog geen gebouw, maar alleen de bouwmassa. Vanuit verschillende plekken in de buurt wordt er gekeken naar de locatie. Waar een deel van het gebouw nog zichtbaar is worden die randen nog groen gemaakt. Ook wordt er gekeken naar de schaduwval.

#### Opmerkingen van de klankbordgroepleden bij de presentatie

- Een lid geeft aan dat er bomen zijn ingetekend die er nu niet staan langs de Broekwegschouw.
- Een lid vindt dat na het zien van de schaduwval er geen rekening is gehouden met het gebouw t.o.v. het schoolplein.

Om 19.53 uur is er een korte pauze ingelast en om 20.05 uur wordt de bijeenkomst weer hervat.

#### **Extra toelichting over specifieke onderwerpen a.d.h.v. de presentatie**

LOS stelt voor om een lijst van onderwerpen te inventariseren waar nog vragen over zijn. Wellicht dat een deel in de randvoorwaarden hoort. De onderwerpen worden dan nogmaals door LOS verder toegelicht.

#### Onderwerpen aangedragen door de klankbordgroepleden:

- 2 punten wordt er afgeweken van de hoogte en wat is dan het nut van de bijeenkomst
- Behoud park
- Veiligheid omgeving door deze ontwikkeling
- Veiligheid verkeer (2x)
- Bestaande gemeentelijke kaders
- Aantal woningen: minder is dan ook haalbaar? Prijs woningen? Doelgroep?
- Groen op en om gebouw. Wie onderhoudt dat? (2x)
- Toelichting op alinea in concept randvoorwaarden.
- Parkeren bezoekers of die in de garage gaan staan
- Stikstof verhaal en verhouding t.o.v. deze locatie
- Toelichting term gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Windonderzoek: waarom wordt dit niet gedaan en het moet nog gedaan worden
- Buitenruimte van woningen: waar komt dit
- Toename elektrische voertuigen in parkeergarages
- Voorstel in-/uitrit: uitgaand moet altijd richting Leiden en men verwacht dat dat problemen oplevert.
- Stangen bij buitenruimte, verwachting dat het gebouw extra geluid maakt
- Tegenprestatie voor het park (vraag richting Chronos)
- Discrepancie tussen toegestane bouwhoogte en de hoogte van het model en de hoogte die Monoliet benoemt (10,5 meter)

Hoogte: er is nagedacht over wat er mogelijk is op deze locatie. Er wordt ook nogmaals benadrukt dat wat de klankbordgroep vindt een advies is. Er is een spanningsveld tussen wat haalbaar is en wat wenselijk is. Wat in het huidige bestemmingsplan staat, daar mag van worden afgeweken. Een nieuw bestemmingsplan

wordt dan opgemaakt, waartegen bezwaar kan worden gemaakt. De gemeenteraad zal de randvoorwaarden behandelen en als deze worden vastgesteld, vormen deze het kader waaraan een omgevingsvergunning voor een bouwplan op locatie De Sniep getoetst zal worden. Andere instanties worden dan ook betrokken bij het toetsen van een aanvraag omgevingsvergunning. Dit zal nog duidelijk moeten worden toegelicht in het stuk.

De huidige vastgestelde kaders zijn verouderd en waren niet geschikt om het plan aan te toetsen. Vandaar dat de kaders nu opnieuw worden gemaakt en definitief zullen zijn voor deze locatie na vaststelling door de gemeenteraad. Belangrijk is wel dat binnen de bouwvelop in principe alles mogelijk is mits het bouwplan aan de randvoorwaarden voldoet.

Programma: de ontwikkelaar zoekt een optimale weg tussen het programma, het aantal woningen en wat daarbij hoort. Er zijn meerdere interpretaties van wat er wordt bedoeld met doorstroming. De richting is nu aangegeven, maar de details worden later uitgewerkt. Het gebouw zal gasvrij worden gebouwd, maar hoe dit precies gebeurt wordt later uitgewerkt.

Onderhoud: in de randvoorwaarden staan maatregelen om een groen gebouw te realiseren. Daarna is het aan de eigenaar of de VVE om dit te onderhouden. Hoe dat precies eruit komt te zien is nog niet duidelijk. Een VVE kan dit misschien afdwingen mits er voorwaarden zijn opgenomen in de koopovereenkomsten, maar een ontwikkelaar is na verloop van tijd niet meer betrokken.

Verkeersveiligheid: de huidige voorkeur voor de ontsluiting via de Zwaardslotseweg helpt om het simpeler te maken bij de rotonde die ervoor ligt. Er is een zorg dat het drukker wordt op de rotonde, maar of een rotonde de beste optie is voor deze locatie is een hele andere vraag. De woningbouwambitie van de gemeente Zoetermeer heeft een grote impact op de bestaande wegen. De verkeersonderzoeken die nu lopen zullen alle ontwikkelingen in de stad meenemen en de impact ervan.

Stikstof: geldt vooral als er Natura2000 gebieden in de buurt liggen en het dichtstbijzijnde gebied ligt bij Zevenhuizen en Wassenaar. In Zoetermeer gelden er geen beperkingen. Luchtvervuiling is een ander verhaal en dat moet blijken. Wat de consequenties zijn voor deze ontwikkeling is nog niet duidelijk. Belangrijk is dat het moet voldoen aan de wettelijke regelgeving. Bij een vergunning wordt een berekening gedaan en niet een meting, omdat het gebouw er nog niet staat. Voor locatie De Sniep wordt er gekeken naar de piek-momenten voor realisatie van woningbouw op locatie De Sniep en wat de uitkomsten zijn met deze ontwikkeling.

Binnenpark: momenteel is er tussen De Sniep en het park geen verbinding, maar in de randvoorwaarden is dit wel toegevoegd. Volgens een lid is daar in de buurt een hangplek en dan zou het fijn zijn dat deze verbinding dit niet aanmoedigt. Het middengebied van het gebouw moet vrij toegankelijk zijn en met de doorgang naar het park verbetert waarschijnlijk de veiligheid in het park.

Parkeren: Bij de Broekwegschouw is een parkeerplaats en de verwachting is dat bezoekers in de wijk gaan staan. Parkeren wordt onder het gebouw voor zowel bewoners als bezoekers geregeld in een afgeschermd garage.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht: dit betreft een lijst van gebieden die beschermd zijn, bijv. de Dorpsstraat en de Meerpolder. Dit is de term die daarvoor wordt gebruikt. De Meerpolder is een cultureel erfgoed, maar het is beschermd. Er mag gebouwd worden, maar onder bepaalde voorwaarden. De Meerpolder begint na de ringvaart. Deze status heeft toegevoegde waarde aan bouwen op de locatie van De Sniep.

Elektrische voertuigen: er zijn daarvoor beleid en eisen waaraan moet worden voldaan. Men kan niet verder gaan dan wettelijke eisen.

Buitenruimtes gebouw: we hebben het dan over de gebieden van het gebouw waar je naar buiten kan. Om dit gebouw groen te maken moet er iets gedaan worden met de overgangsgebieden. Men is bang dat als er

afval buiten ligt deze door de wind wordt verspreid in de omgeving. Ook voor afval is er beleid, maar waar de (ondergrondse) containers komen te staan wordt nog uitgewerkt nadat de randvoorwaarden zijn vastgesteld.

Toename criminaliteit: vaak zijn parkeergelegenheden open gegooid omdat er veel overlast is. Vraag is of de garage openbaar is. Dit is een zorg van een lid en zal worden meegenomen. Er is namelijk een mix van privé- en bezoekersgebruik. Een ander lid geeft een zorg aan over de doorgang naar het park om dit ook te controleren.

Hoogteverschil parkeergarage: een lid vraagt hoe dit wordt opgelost en eruit komt te zien. Een ander lid geeft een voorbeeld van een gebouw in Oosterheem.

### **Vervolgtraject**

Dit is de laatste klankbordgroepbijeenkomst en het is nu de taak om een advies te schrijven op de concept randvoorwaarden. Het is aan de klankbordgroep om te bepalen wie en hoe het advies wordt opgesteld. In overleg is er besloten om uiterlijk 8 september 2022 het advies naar de gemeente te sturen. Dit kan naar [projecten.pmv@zoetermeer.nl](mailto:projecten.pmv@zoetermeer.nl).

De gemeente speelt geen rol bij het opstellen van het advies en bewaakt hiermee de onafhankelijkheid van het advies. Wel heeft de klankbordgroep de mogelijkheid om de gemeente om praktische zaken te vragen, zoals bijv. het beschikbaar stellen van vergaderruimtes. Ook deze kunnen worden gevraagd via het bovenstaande emailadres.

De planning ziet er als volgt uit:

1. Advies klankbordgroep 8 september 2022
2. Begin oktober inloopbijeenkomst
3. Half oktober definitief concept randvoorwaarden
4. Eind oktober zal het college de stukken ontvangen
5. Afhankelijk van de planning van de gemeenteraad, hopen we voor het eind van dit jaar een besluit hebben over de randvoorwaarden. Daarna zijn ze dan vastgesteld en is dat het nieuwe kader voor de locatie.
6. Bezwaartermijn volgt pas nadat er een aanvraag omgevingsvergunning is gedaan.

### Opmerkingen door de klankbordgroepleden tijdens de rondvraag:

- Een lid vraagt of er een tweekolommenstuk komt tussen de gemeente en Chronos. Dit is geen onderdeel van dit traject. Randvoorwaarden zijn bedacht door de gemeente en Chronos heeft bekeken of er een gebouw mogelijk is.
- Een lid geeft aan dat de gemeente visies en huidige beleid opzij schuift om nieuwe te maken. De gemeente geeft aan dat er is bevonden dat een nieuwe visie nodig is en de opdracht was ook om te beoordelen of woningbouw mogelijk is.
- Een lid geeft aan dat ze graag Chronos willen horen naar hoe ze het proces vonden gaan.
- Chronos geeft aan dat zij het een intensief proces vonden, maar erg blij zij dat er nu een concept randvoorwaarden ligt.
- Een lid doet een oproep aan de gemeente om tijdig stukken door te sturen. Het verstuurde concept is waar de klankbordgroep op mag reageren. Graag vertrouwelijk omgaan met de stukken, omdat dit het proces ten goede komt.