

Reactie op Ruimtelijke Randvoorwaarden locatie De Sniep, Gemeente Zoetermeer, d.d. 23 september 2022

25 oktober 2022

In het 'Procesvoorstel participatie Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling locatie De Sniep', behorend bij de brief van B&W aan de gemeenteraad d.d. 21 april 2022, wordt vermeld dat HGOS en Schatbewakers betrokken zullen worden in het participatieproces (blz. 3). Van de geboden gelegenheid hebben wij dankbaar gebruik gemaakt. Wij mochten een ambtelijk gesprek hebben over de concept-randvoorwaarden van 29 juni jl.. In het actuele concept is duidelijk rekening gehouden met onze opmerkingen, waarvoor onze waardering. Wel zou in de notitie melding moeten worden gemaakt van onze participatie.

Hoewel de Ruimtelijke Randvoorwaarden van 23 september jl.. niet aan ons zijn toegezonden nemen wij aan dat onze onderstaande reactie wel wordt meegenomen in de verdere procedure.

Algemeen

Het is goed dat het plan met twee woontorens van tafel is en de weg naar een betere oplossing vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is ingeslagen. Er zitten de nodige positieve elementen in de randvoorwaarden. Met name het uitgaan van een op de context aansluitende bouwhoogte waarderen wij. Daarnaast is er grote onzekerheid over de geluidsbelasting en staan er problematische eigenaardigheden in het stuk.

Blz. 1

"De huidige kaders voor de locatie zijn niet actueel en kunnen niet als toetsingskader dienen om een woningbouwplan aan te toetsen."

- Het bestemmingsplan voor De Sniep is sinds 1 februari 2010 rechtsgeldig. De Wro kent geen herzieningsplicht (meer) voor plannen die digitaal raadpleegbaar zijn. Dit is het geval met het betreffende bestemmingsplan dat dus als actueel beschouwd moet worden. Het bouwplan kan daarom wél getoetst worden aan het bestemmingsplan – daar zijn bestemmingsplannen immers voor. Als het College mee wil werken aan een andere bouwmogelijkheid dan de geldende moet een herziening van het bestemmingsplan worden gemaakt. (En dat kan lopen via de procedure van de omgevingsvergunning.)

"De initiatiefnemer heeft een model uitgewerkt om te onderzoeken of de randvoorwaarden economisch uitvoerbaar zijn. Dit lijkt het geval."

- Het gaat er volgens ons om dat de gemeente zelf een deugdelijke inschatting maakt van de economische uitvoerbaarheid van de gemeentelijke randvoorwaarden (verplicht bij een bestemmingsplan) en zich niet afhankelijk maakt van het oordeel van een initiatiefnemer.

Blz. 7

“Planologisch-Juridisch. Ladder voor duurzame verstedelijking - De ontwikkeling met daarin plaats voor circa 100 appartementen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.”

- Er worden geen goede stedenbouwkundige redenen gegeven om op circa 100 appartementen uit te moeten komen, meer dan het huidige volume. In het geldende bestemmingsplan is sprake van het “Landgoed De Sniep”. Een mooi beeld, dat goed past bij het park. Waarom zou daarvan worden afgeweken? Wij zijn niet akkoord met “circa 100 woningen” als uitgangspunt/randvoorwaarde.

Blz. 8

Afhankelijk van het moment waarop de Omgevingswet van kracht wordt kan de procedure die van de huidige wet zijn, maar ook die van de Omgevingswet. In dat laatste geval wordt gesteld dat de reguliere procedure wordt gevolgd waarbij geen zienswijzefase is. D.w.z.: belanghebbenden kunnen alleen nog bezwaar maken tegen de vergunning en eventueel in beroep gaan. Dat is riskant voor de ontwikkelaar en voor de belanghebbenden. Hoewel de Omgevingswet op zijn vroegst volgend jaar 1 juli van kracht wordt is het toch verstandig om bij voorbaat uit te spreken dat de gemeente van plan is de “uitgebreide” procedure voor de Omgevingsvergunning te volgen.

Het bevoegd gezag (= B&W van Zoetermeer) kan deze procedure volgens afd. 3.4 van de AWB volgen. Volgens de Omgevingswet art. 16.65 kan dit:

- “4. Het bevoegd gezag kan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bij besluit van toepassing verklaren op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:
- a. als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
 - b. waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.”

Zoals duidelijk is uit de reacties van de omwonenden (“Monoliet”) en van HGOS/Schatbewakers zal het plan voor De Sniep aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving hebben (verkeer, parkeren, visuele impact, invloed op Binnenpark). Verder mogen bedenkingen van verschillende belanghebbenden verwacht worden (want die zijn nu al bekend).

Blz. 8-9

“Milieu en Geluid. Er zal een akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek moeten worden uitgevoerd om inzichtelijk te maken of aan de wet-/regelgeving en het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan.”... “Gezien de ligging van de locatie nabij een hoofdonthoudingsweg en de heersende verkeersintensiteiten op deze weg zal er zeker sprake zijn van een (ruime) overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gezoneerde wegen.”

- Dit brengt forse onzekerheid mee. Welke gevolgen heeft geluid voor de eisen t.a.v. de bebouwing? Het lijkt erop dat een omvangrijke deel van de gevels

van het plan voorzien moet worden van gesloten (dove) gevel(s). Dit baart ons zorgen. Het lijkt ons een hele uitdaging om deze eisen met een in de omgeving passende vormgeving te combineren. Massale gesloten wanden lijken ongewenst. Als grondslag voor de uiteindelijke keuze zouden verschillende modellen getoond moeten worden (participatie) om te laten zien wat de (on)mogelijkheden voor bebouwing zijn, rekening houdend met de milieueisen enerzijds en visuele aantrekkelijkheid anderzijds.

Blz. 11

“Het is belangrijk dat de gebruiker van de stad in het algemeen en Zoetermeer in het bijzonder zich goed kan oriënteren en weet waar hij/zij zich bevindt in de stad. Opvallende gebouwen die een uitzondering vormen ten opzichte van hun omgeving spelen daar in een grote rol. Daarnaast is het belangrijk dat deze gebouwen goed zichtbaar liggen aan hoofdwegen of belangrijke (verkeers-)pleinen. De locatie is daardoor erg geschikt voor een opvallend en robuust gebouw.”

“Positie - Vanuit de zuidwest zijde is het gebouw nadrukkelijk zichtbaar vanuit gebruikers van de stad en grenst het aan een veel gebruikte rotonde. Deze hoek en overgang naar de rotonde vraagt om speciale aandacht.”

- Een oriëntatiepunt - Oriëntatie van waaruit/waarop? Vanuit Leiden zie je het woonhart en vervolgens stadshart al liggen, vanuit Zoetermeer zie je de Zwaardslotseweg liggen. En: Mensen oriënteren zich in een onbekende omgeving met hun TomTom of Google Maps, zelden met gebouwen. Dit is in elk geval beslist geen géén rechtvaardiging voor een “opvallend en robuust” gebouw als randvoorwaarde. (Ter herinnering: De locatie valt buiten de hoogbouwzone van de gemeentelijke Hoogbouwvisie. Volgens ons valt hij daar terecht buiten en zou dat zo moeten blijven.)
- Voor *zichtbaarheid* hoef je niks te doen. Hij ligt op een hoek, zichtbaar genoeg. Dit is dus geen zinvolle randvoorwaarde. De *belevingswaarde* van de toekomstige bebouwing is veel belangrijker. Indicaties voor de beeldkwaliteit, die vervolgens door de Stadsbouwmeester zou moeten worden getoetst, horen o.i. wel in de randvoorwaarden.

“Hoogte/maat/schaal • Een afwijkende maat en schaal van de wijk Buytenwegh-De Leyens. Overwegende maat en schaal is hier grondgebonden woningen tot 2,5 laag met kap. Afwijkende maat en schaal gaat over 2 tot 3 x de referentieschaal. • Robuust/opvallend gebouw. • Zichtbaar en herkenbaar vanuit kruispunt Broekwegschouw- Zwaardslotseweg.”

- In Buytenwegh en de Leyens staan ook gebouwen met meer dan 2,5 bouwlagen. Dus dat is denkbaar. Maar er is geen noodzaak om een *robuust* (wat is overigens de definitie?) gebouw te eisen.
- Aan de Broekwegschouw verwacht je eerder, passend bij de overkant en de historische agrarische structuur, een reeks losse gebouwen/gebouwtjes haaks op de weg, geen flinke wand.

“Alzijdige oriëntatie. • Gebouw toont zich naar vier verschillende zijdes met een gevel met een eigen sfeer en eventueel hoogte. De gebouwworm is een hybride bouwblok, waarin verschillende bouwdelen zijn samengesmeed. • Op maaiveld is het doorkruisbaar van zuidwest naar het noordoosten en zijn hier zichtlijnen naar

en van het Binnenpark. • Gebouw voegt zich naar de omgeving door trapsgewijze opbouw met terrassen.”

- ➔ Het is prematuur om van een “gebouw” te spreken. Wat is het mogelijke volume (“envelop”) en wat voor randvoorwaarden zijn er t.a.v. de vormgeving, passend in de omgeving?
- ➔ Doorkruisbaarheid is een goede randvoorwaarde (fysiek/visueel?)
- ➔ Ruimtelijke uitwerking in overleg met de Stadsbouwmeester?

Conclusies:

- De randvoorwaarden lijken te zijn toegeschreven op een gebouw van circa 100 woningen met een opvallend/robuust uiterlijk, in plaats van dat woningaantal en bouwvormen voortvloeien uit de randvoorwaarden.
- Een opvallend/robuust gebouw is helemaal niet nodig voor de oriëntatie van reizigers en die oriëntatie is dus geen goed argument om een robuust/opvallend gebouw te eisen.
- Een “gebouw” behoort o.i. niet tot de randvoorwaarden maar kan voortvloeien uit de randvoorwaarden.
- De slechte geluidssituatie brengt het risico van massieve (te) gesloten wanden met zich mee. Verschillende modellen moeten worden onderzocht om te kunnen beoordelen welke ruimte de geluidseisen laten voor een aantrekkelijke invulling.
- Met de Broekwegschouw als historisch en kleinschalig lint is onvoldoende rekening gehouden. Passend bij de overkant van de schouw en de historische agrarische structuur moet worden gedacht aan een aantal losse gebouwen/gebouwtjes haaks op de weg, en geen flinke wand.
- Voor met name de zijden van Zwaardslotseweg en de Broekwegschouw is de belevingswaarde belangrijk. De gewenste beeldkwaliteiten behoren te worden opgenomen in de randvoorwaarden en in de uitwerking in overleg met de Stadsbouwmeester te worden beoordeeld.
- De economische uitvoerbaarheid van de randvoorwaarden moet door de gemeente zelf beoordeeld worden en kan geen kopie zijn van het oordeel van de ontwikkelaar.

A.J. van der Burg, voorzitter Commissie Historisch Erfgoed, HGOS

A. Olthof, schatbewaker