

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 13 november 2020 17:39
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Toetsnota welstand - Vooroverleg WBV20200075 De Sniep te Zoetermeer

Geachte [REDACTED]

Onderaan deze mail ziet u het destijds afgegeven welstandsadvies. Dit advies welstand was echter afgegeven terwijl de planologische toetsing nog niet akkoord was bevonden. Het betreft dan ook een 'oud' welstandsadvies m.b.t het oude ontwerp. Op dit moment zijn wij dan ook (conform de mail van 15-10-2020 'verzoek om aanpassing') in afwachting van aangepaste tekeningen en aanvullende gegevens om de planologische toetsing van dit vooroverleg voort te kunnen zetten. Aan de hand hiervan wijzig waarschijnlijk ook de opzet en uitwerking van het bouwplan. Na een positief akkoord op de planologische toetsing zal het plan opnieuw voorgelegd worden ter toetsing aan welstand. Het plan in zijn huidige staat is nog niet gereed voor een aanvraag omgevingsvergunning. Het plan dient eerst nog verder uitgewerkt te worden conform de advisering van afdeling Stedelijke Ontwikkeling. Hierbij wordt de opmerking gemaakt dat alleen de ingediend stukken zijn getoetst (er is nog geen milieukundig bodemonderzoeksrapport bijvoorbeeld ingediend / of een aërius stikstofberekening). Hierna kan het vooroverleg worden afgerond, zodat er bij een positieve uitslag een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Advies welstand 23-7-2020:

"Locatie De Sniep aan de Broekwegschouw 207-211

omschrijving: Het bouwen van twee woontorens en parkeergarage

zaaknummer: WBV20200075

welstandsgebied: 15 Parken

welstandsniveau:

Regulier

welstandsbeleid

Conclusie :

Het advies wordt aangehouden. Het betreft een informatieplan/vooroverlegplan. Gelet op de omvang van het plan en de impact op de omgeving zal het plan ter beoordeling worden ingebracht bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de Gemeente Zoetermeer. (planologisch toetsing blijkt echter nog niet afgerond/wordt uitgesteld)

Motivering :

Het bouwplan is reeds eerder in de Rode Loper behandeld, hetgeen heeft geleid tot een Quick Scan. Er zijn ondermeer deeladviezen uitgebracht voor de aspecten lucht/geluid, verkeer, stedenbouw, erfgoed/monumenten en het bestemmingsplan.

Zie het aanvraagdossier. Er zijn op basis van de Quick Scan met betrekking tot een aantal aspecten bedenkingen benoemd en teruggekoppeld met de architect/aanvrager. De verschillende resultaten uit de Quick Scan hebben voortsnog niet geleid tot een verder uitgewerkt of aangepast plan.

Het huidige restaurant en hotel, Landgoed de Sniep, is gelegen tussen het stadspark en het centrum. Het betreft een bijzondere locatie aan twee oude ontsluitingslinten/ontginningslinten van Zoetermeer. De Zwaardslotseweg richting de Meerpolder en de Broekweg langs 't Lange Land parallel aan de Leidsche Wallen Wetering.

De locatie is niet opgenomen in de lijst met versnellingslocaties. Er is mede daarom geen beeldkwaliteitskader of stedenbouwkundig plan opgesteld door de gemeente.

Het is een initiatief vanuit de markt.

Gelet op de omvang van het plan en de bijzondere locatie aan de rand van het stadshart zal het plan ter beoordeling worden ingebracht bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de Gemeente Zoetermeer.

In de analyse van de architect is er een gezocht naar de juiste hoogte en de doorwaadbaarheid van het gebied. De architect heeft er voor gekozen de bouwmassa's op te delen in een hogere en lage woontoren.

Het aantal woningen en bouwlagen zijn deels gebaseerd op de verwervingskosten.

In de lagere toren van 8 bouwlagen zijn nu circa 39 appartementen van 60 m² opgenomen voor de sociale huur en de middenhuur en in de hogere toren van 14 bouwlagen circa 81 appartementen van 85 m² voor de middenhuur. De beide torens worden gebouwd op een verdiepte parkeergarage.

Er is ondermeer gesproken over de massaopbouw en de ordening van de hoge toren en lage toren. De nu voorgestelde ordening lijkt voor de hand liggend en toont evenwichtig omdat de hogere toren wordt gekoppeld aan de grotere ruimte van het park en de lagere toren aan de maat en schaal van de weg en de omliggende bebouwing, waaronder de grondgebonden woningen aan de Broekwegschouw

De beide woontorens kennen een gelede opbouw met een tussenzone waarin zich het lift en trappenhuis bevinden. Door de opdeling in schijven toont de massa zich ranker en meer dynamisch. Wanneer 6-spanners lager worden opgezet zullen de torens zich snel plomp tonen.

De architect heeft het meer gesloten basement met bergingen in een meer recente versie van het plan omgezet naar een plint met appartementen. Dit wordt gezien als een goede keuze en verbetering.

Voor de gevels van de appartementengebouwen is gekozen voor metselwerk waardoor de gebouwen zich hoogwaardig en verzorgd tonen.

Opmerkingen : - Het plan is door de architect en opdrachtgever toegelicht.

De stedenbouwkundige heeft de stedenbouwkundige setting omschreven en aangegeven hoe er vanuit RO/Stedenbouw over deze locatie wordt gedacht en er is gediscussieerd over het toevoegen van een nieuwe laag in de stad op deze bijzonder plek.

- Er bestaat waardering voor de ambitie en zorgvuldige aanpak van de opdrachtgever en de architect.
- In het collegiale overleg is er ondermeer gesproken over de verkeersontsluiting, de verbijzondering en het meer open maken van de plint, de beëindiging van de dakrand en het belang van een voldoende hoge en uitnodigende entree. De inrichting van de buitenruimte en de inbedding in de omgeving wordt gezien als een belangrijk onderdeel van de opgave. Gevraagd wordt het inrichtings- en beplantingsplan integraal onderdeel uit te laten maken van het ontwerp.

Ter overweging is gegeven een kleurtoonverschil te onderzoeken tussen de beide schijven van de woontorens. De architect geeft aan de uitwerking in 1 kleur in eerste instantie meer krachtiger te vinden, maar zal het onderzoeken. Wanneer de woontorens een naam krijgen wordt gevraagd de naamsaanduiding mee te nemen in het ontwerp.

- De adviseur Erfgoed en Architectuur van de gemeente Zoetermeer geeft aan dat er momenteel binnen de gemeente Zoetermeer wordt gewerkt aan een waardestelling voor naoorlogse bebouwing en stedenbouwkundige structuren. In de directe omgeving zijn een aantal gebouwen en structuren te onderscheiden die mogelijk een cultuurhistorische waardering en bescherming krijgen.

Toehoorders Historisch Genootschap Oud Soetermeer (HGOS).

- De twee aanwezige toehoorders van het HGOS hebben ondermeer vragen gesteld met betrekking tot de hoogte van de woontorens, de positie van de woontorens en de inrichting van de buitenruimte en de inbedding van de woontorens in de omgeving en het park.

- Er is gewezen op de drukke verkeerssituatie, de drukke fietsroute, de donkere, minder sociaal veilige plekken en de hangplekken.

- Gevraagd is de buitenruimte groen en toegankelijk in te richten en zo in te richten dat het gebouw een vanzelfsprekende relatie aangaat met de omgeving en zo ook een meerwaarde oplevert voor de omgeving en het park.

- Een van de vertegenwoordigers van het HGOS heeft richting de stedenbouwkundige van de gemeente aangegeven dat hij een zelfstandige visie van de gemeente voor wat betreft deze ontwikkeling mist of dat deze visie onvoldoende is uitgelegd.

De beide woontorens manifesteren zich naar zijn mening als verhoudingsgewijs te grote en enigszins wezensvreemde objecten (Fremdkörper) in deze omgeving.

De voorgestelde woontorens hebben vanuit historisch oogpunt onvoldoende relatie met de Broekwegzijde."

Ik hoop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Wabo vergunningverlener afd. Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer of Engelandlaan 502, 2711 EB Zoetermeer
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer
Telefoonnummer: 14 079

Aanwezig: ma. t/m do.



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 november 2020 09:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Toetsnota De Sniep te Zoetermeer

Geachte [redacted]

Graag ontvangen wij de notulen van het overleg met de bouwmeester dat heeft plaats gevonden op 23 juli 2020. Wij zijn druk bezig om indiening wabo-procedure voor te bereiden en hebben behoefte aan de notulen.

Ik zie graag e.e.a. tegemoet.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Chronos Groep BV
[redacted]
[redacted]
[redacted]



please consider the environment - only print this e-mail if necessary

-----Disclaimer-----

De informatie in e-mailberichten en de daarmee verzonden gegevensbestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor Chronos Vastgoed BV tot stand. Wanneer deze e-mail per vergissing bij u is aangekomen verzoeken wij u vriendelijk om zorgvuldig om te gaan met het bericht, de afzender te waarschuwen en de inhoud van de e-mail van uw computer te verwijderen.

Van: [REDACTED]
Datum: dinsdag 10 november 2020 om 10:27
Aan: [REDACTED] Chronos Vastgoed [REDACTED]
Onderwerp: RE: Toetsnota De Sniep te Zoetermeer

Goedemorgen [REDACTED]

Ik ben nog in overleg hierover met [REDACTED] de coördinator vergunningen. In principe gaat hij namelijk over het toesturen van het verslag van welstand. Je hoort zsm [REDACTED]

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED]



e-mail: [REDACTED]
tel: +31 [REDACTED] en +31 [REDACTED]
bezoekadres: Engelandlaan 502, Zoetermeer
postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

Van: [REDACTED] | Chronos Vastgoed [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 10 november 2020 09:07
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Toetsnota De Sniep te Zoetermeer

Beste [REDACTED]

Afgelopen vrijdag hebben we elkaar even kort gesproken aangaande het deeladvies erfoгод en de presentatie voor de bouwmeester.

Wij zouden graag, voor het afronden van de ruimtelijke onderbouwing, de status van het deeladvies willen weten en de notulen van het welstandoverleg willen verkrijgen.

Kan jij ons beide stukken toezenden conform overleg afgelopen vrijdag. Bij voorbaat dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Chronos Groep BV

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

please consider the environment - only print this e-mail if necessary

-----Disclaimer-----

De informatie in e-mailberichten en de daarmee verzonden gegevensbestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor Chronos Vastgoed BV tot stand. Wanneer deze e-mail per vergissing bij u is aangekomen verzoeken wij u vriendelijk om zorgvuldig om te gaan met het bericht, de afzender te waarschuwen en de inhoud van de e-mail van uw computer te verwijderen.

Van: [redacted] | Chronos Vastgoed [redacted]

Datum: vrijdag 6 november 2020 om 10:34

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Toetsnota De Sniep te Zoetermeer

Beste [redacted]

Zojuist heb ik getracht je mobiel te bellen. Het nummer [redacted] dat onder je e-mailadres staat geeft echter geen gehoor.

Zou je mij even willen bellen op onderstaand mobiel nummer. Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Chronos Groep BV
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

please consider the environment - only print this e-mail if necessary

-----Disclaimer-----

De informatie in e-mailberichten en de daarmee verzonden gegevensbestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor Chronos Vastgoed BV tot stand. Wanneer deze e-mail per vergissing bij u is aangekomen verzoeken wij u vriendelijk om zorgvuldig om te gaan met het bericht, de afzender te waarschuwen en de inhoud van de e-mail van uw computer te verwijderen.

Van: [redacted] | Chronos Vastgoed [redacted]

Datum: vrijdag 6 november 2020 om 08:44

Aan: [redacted]

Onderwerp: Toetsnota De Sniep te Zoetermeer

Goedemorgen [redacted]

Enige tijd geleden hebben we onze planvorming voor locatie De Sniep gepresenteerd aan jou en de bouwmeester van gemeente Zoetermeer.

De stedenbouwkundige, [redacted] heeft toen ingebeld voor het overleg. Weet jij of er toen een verslag is gemaakt van de presentatie met de uiteindelijke opmerkingen van de bouwmeester.

Zo ja, zou je die willen doorsturen naar mij.

Tevens hebben we een teams-overleg gehad aangaande het deeladvies van erfgoed in de toetsnota van april 2020. Naar aanleiding van het teams-overleg hebben we locatie De Sniep gedefinieerd als "eigen grond of special" die niet behoort bij de omliggende woonwijken. In de laatste toetsnota van het vooroverleg komen we het deeladvies van erfgoed niet meer tegen. Hoe moeten we dat interpreteren? Is er door afdeling erfgoed inmiddels een nieuw advies afgegeven? We zijn momenteel druk bezig met het afronden van de ruimtelijke onderbouwing en bovenstaande vragen komen nu naar boven toe.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Chronos Groep BV

[redacted]
[redacted]

[redacted]

[redacted]



please consider the environment - only print this e-mail if necessary

-----Disclaimer-----

De informatie in e-mailberichten en de daarmee verzonden gegevensbestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het e-mailbericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor Chronos

Vastgoed BV tot stand. Wanneer deze e-mail per vergissing bij u is aangekomen verzoeken wij u vriendelijk om zorgvuldig om te gaan met het bericht, de afzender te waarschuwen en de inhoud van de e-mail van uw computer te verwijderen.

