

94

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 april 2020 18:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: veiligmailen WBV20200075 aanpassen en aanvullen vooroverleg
Bijlagen: WBV20200075 aanpassen vooroverleg.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u een document aan. Wij gaan er van uit dat de inhoud voor zich spreekt. Hebt u vragen, aarzel dan niet om contact op te nemen met de in het document genoemde contactpersoon.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
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.



gemeente

Zoetermeer

49



gemeente
Zoetermeer

> Retouradres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

Bezoekadres

Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer

Postadres

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

www.zoetermeer.nl
Telefoon 14 079

Datum

22-4-2020

Uw kenmerk

Ons kenmerk

WBV20200075

Bijlage

Chronos Ontwikkeling B.V.

t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Brief verzoek planaanpassing vooroverleg

Geachte [REDACTED]

Wij hebben uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning in behandeling voor het bouwen van twee woontorens inclusief parkeergarage op het perceel 'Locatie De Sniep' aan de Broekwegschouw 207-211 te Zoetermeer.

Ontvankelijkheid

Wij hebben uw aanvraag en de bijgeleverde gegevens bekeken. Wij hebben echter meer informatie nodig om een goede reactie op uw verzoek om een vooroverleg te geven.

De ruimtelijke beoordeling heeft tot dusver tot het volgende oordeel geleid:

Beschrijving aanvraag:

Het betreft een verzoek om vooroverleg voor de sloop van bebouwing op locatie van hotel De Sniep ten behoeve van nieuwbouw van 2 woontorens met parkeergarage.

Dit plan is reeds eerder in de Rode Loper geweest hetgeen tot een Quick Scan heeft geleid. Resultaten uit de Quick Scan hebben vooralsnog niet geleid tot een verder uitgewerkt of aangepast plan. Onderzoeken ontbreken.

De meeste opmerkingen zijn dus afkomstig uit de Quick Scan.

Beschrijving huidige situatie:

Momenteel is op de locatie 'Hotel/restaurant De Sniep' gevestigd met parkeerterrein.

Juridische toets:

Het bestemmingsplan "Hotelrestaurant De Sniep" kent een bestemming Horeca.

Woningbouw is niet toegestaan.

Bezien moet worden of medewerking kan worden verleend aan een planherziening voor woningbouw.



Deeladvies geluid\ lucht

Toelichting

Beoordeling

Woningen zijn geluidgevoelig en het plan is gelegen in de geluidszone van meerdere wegen. Er dient daarom akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om het plan te toetsen aan de Wet geluidhinder. De verwachting is dat op deze locatie kan worden voldaan, maar hiervoor wel onderzoek naar hogere waarden benodigd is. Het Hogere waarden beleid is daarmee eveneens van toepassing op het plan.

Deeladvies verkeer

Toelichting

Beoordeling

Er ontbreekt een toelichting, onderzoek naar de verkeersontsluiting van de 2 torens met 120 woningen. Dit project kan niet ontsloten worden op de huidige rotonde. Er zal dus een andere oplossing gevonden moeten worden. Ontwikkelaar biedt hier geen inzicht in. Voorgesteld wordt dat aanvrager een verkeersbureau inschakelt om een aantal alternatieven te bekijken in een soort quickscanstudie. Ontwikkelaar begrijpt zelf ook dat huidige verkeersontsluiting een probleem is.. Er zijn 5 bureaus aanbevolen die het zouden kunnen.

Deeladvies Stedenbouw

Toelichting

Beoordeling

Solitaire toren lijkt te hoog en te ver om ruimtelijke en visuele aansluiting te hebben met vergelijkbare torens op Spazio. De locatie ligt aan de rand van het centrum, maar hoort er net niet bij. De twee torentjes, max 42 m (14 lagen) en 21 m (7 lagen) zijn middelhoog en laag, vinden daarmee meer aansluiting op omgeving. De kwaliteit van het groen/park aan de noordkant wordt daarmee de kwaliteit van het woonmilieu. Het ligt aan een belangrijke structuurlijn, dus is het heel goed voorstelbaar. Mits de ruimtelijke groene kwaliteit het gebied niet wordt aangetast. Routes door het gebied en het doortrekken van de groene kwaliteit op maaiveld vanuit noordelijk liggend park/groenstructuur is essentieel. Ontsluiting moet anders.

Deeladvies erfgoed\ monument

Toelichting

Beoordeling

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden zijn nader omschreven in:

- De Gave Stad, wijkbeschrijving Buytenwegh de Leyens
- Archeologische beleidskaart Zoetermeer 2015

Het project ligt op het kruispunt van twee historische wegen van Zoetermeer: de Broekwegschouw en de Zwaardslotseweg. De Broekwegschouw is de oudste ontginningsas van Zoetermeer dat hier ongeveer in de 11^{de} eeuw is ontstaan. De Zwaardslotseweg verbindt van oudsher de belangrijkste ontginningsas van Zoetermeer, de Voorweg-Dorpsstraat, door de Zoetermeerse Meerpolder met Leiden.

Beide historische wegen zijn in het begin van de jaren '70 opgenomen in de aanleg van de wijken Buytenwegh (in het westen) en De Leyens (in het oosten). Bij de aanleg van deze wijken is uitgegaan van een verhouding van 10% hoogbouw (tot maximaal 8 lagen), 30% gestapelde bouw en 60% laagbouw. Het Binnenpark is in 1976 aangelegd en maakt een groene verbinding van het stadshart naar de Zoetermeerse Meerpolder. In het park biedt ruimte aan verschillende activiteiten met o.a. visvijvers, een muziektent en sportvoorzieningen.

In het plangebied is geen sprake van hoge archeologische verwachtingen.

Gevolgen voor de cultuurhistorische waarden

In hoofdlijnen schaadt het plan de monumentale waarden wel in enige mate. De volgende punten staan ter discussie:

- Hoogbouw op scharnierpunt van wijken Buytenwegh en De Leyens: Beide wijken zijn gebouwd in de jaren '70, de periode van de groeikern Zoetermeer, en een gaaf voorbeeld van het bouwen in deze periode. Bij de aanleg is, op aandrang van de inwoners van Zoetermeer, uitdrukkelijk gekozen voor laagbouw. Het voorliggend plan voorziet in een hoogbouw van 45 en 24 meter hoge woontorens op een cruciale plek op de grens van beide wijken. Het plan houdt bovendien vooral rekening met de verhouding van deze torens ten opzichte van de hoogbouw in het stadshart, maar niet met de omliggende laagbouw. Hoogbouw op deze plek zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet hoger dan 8 bouwlagen en goed ingepast in de omliggende bebouwing moeten zijn.
- Hoogbouw aan rand van cultuurhistorisch waardevol groengebied Binnenpark: Het Binnenpark is de groene long van de dubbelwijk Buytenwegh de Leyens en verbindt het stadshart met het buitengebied van de Zoetermeerse Meerpolder. Hoogbouw van 45 meter op de zuidwestelijke punt van het park doet afbreuk aan het karakter en longfunctie van het park en zorgt bovendien voor een enorme schaduwwerking.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota Zoetermeer in het gebied 15. Parken, waarvoor een regulier welstandsniveau geldt. Verder merkt de nota op: 'De gebouwen die in de parken staan, zijn voor het merendeel gebouwd in een niet-stijlgebonden utiliteitsbouw of in het meer representatieve postmodernisme/consumentisme. Ook historische stijlen (omgeving Plassengebied) komen voor.'

Advies

Het voorliggend plan houdt onvoldoende rekening met de cultuurhistorische waarden:

- met de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de wijken Buytenwegh en De Leyens;
- met het ruimtelijk karakter en de groene functie van het Binnenpark.

Samenspraak

Nvt. Eventueel in latere fase is samenspraak vanzelfsprekend noodzakelijk.

Eind Advies:

Het plan zoals ingediend ten behoeve van het vooroverleg wijkt niet af van het plan dat in de Rode Loper is geweest.

Het plan is niet verder uitgewerkt, er is voorsnog geen rekening gehouden met alle opmerkingen die in de Rode Loper zijn gemaakt.

Zo ligt er een negatief advies vanuit erfgoed omdat het plan onvoldoende rekening houdt met stedenbouwkundige opzet en architectuur van de wijk Buytenwegh en de Leyens en het ruimtelijk karakter en groene functie van het Binnenpark.

Voorts is de ontsluiting van de torens richting de Zwaardslotseweg niet aanvaardbaar. Er dient een studie te worden gemaakt naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden die wel aanvaardbaar zijn.

Vanuit Stadsbeheer is gesteld dat er nog vele vragen zijn over de wijze van ontsluiting, parkeren, verharding, water, welk alternatief voor gas wordt gekozen en welke gevolgen heeft dit voor de openbare ruimte?

De benodigde onderzoeken qua luchtkwaliteit, stikstof, geluid, schaduw werking, windhinder, etc, zijn niet bijgevoegd.

Niet duidelijk is of sloten gedempt moeten worden, of grond van de gemeente nodig is.

Kortom, het voorstel kan niet getoetst worden wegens ontbreken van een aantal essentiële studies. Het plan is in deze vorm niet akkoord.

Aanpassen conceptaanvraag/vooroverleg

Graag verzoeken wij u het plan aan te vullen en aan te passen conform bovenstaande adviezen, zodat het plan opnieuw en volledig getoetst kan worden.

Graag ontvangen wij deze gegevens voor 1 juli 2020. Als wij de gegevens niet voor deze datum hebben ontvangen kunnen wij uw bouwplan van twee woontorens en parkeergarage niet verder beoordelen en zullen wij uw aanvraag om vooroverleg buiten behandeling laten. Indien u de aanvraag via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) heeft gedaan, dient u de aanvullingen ook via dit omgevingsloket in te dienen.

Meer informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met [REDACTED] telefoonnummer [REDACTED] (email [REDACTED]). Wilt u hierbij het kenmerk, WBV20200075, vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
vergunningverlener van Team Vergunningen, van de afdeling VVH,

[REDACTED]