



# Verslag

---

Aanwezig:	Leden van de klankbordgroep (KGL): 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. Robbemond, dhr. en mw. Steenberg, dhr. Strörmann en dhr. Zwennes  Gemeente Zoetermeer (GZ): Saskia van Stuivenberg (voorzitter), Karin Kampmeijer (senior projectmanager), Foke de Jong (senior stedenbouwkundige) en Hedy Manoch (junior projectmanager)  Chronos: Kees Hogewoning, Patrick Damen en Ronald van der Meij LOS Stad om Land: Hans van Kempen en Gaby Rasenberg
Afwezig:	Leden van de klankbordgroep (KGL): dhr. den Dulk, mw. Braat-Naber, dhr. Jansen, dhr. Kruytov  Gemeente Zoetermeer (GZ): Heleen Slingerland (projectondersteuning)  Chronos: Bert Jan van Beers

---

Datum:	24 februari 2022 (Kapelaan van 19.00 uur tot circa 21.00 uur)
Onderwerp:	Derde klankbordgroep bijeenkomst - Ontwikkeling locatie De Sniep

---

## Opening

De voorzitter start de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

De agenda wordt met instemming van de aanwezigen vastgesteld.

## Verslag van de vorige keer (bijeenkomst klankbordgroep 2 februari 2022)

Het verslag van de vorige klankbordgroepbijeenkomst wordt besproken. Een klankbordgroeplid heeft zijn opmerkingen op het verslag per mail verstuurd en tijdens de bijeenkomst nogmaals herhaald. Eén van de punten in de mail van het klankbordgroeplid ging over de planschade analyse die door Chronos zou zijn gemaakt. Tijdens de bijeenkomst heeft Chronos daarop geantwoord dat die informatie van een klankbordgroeplid kwam en onjuist is en dat er geen planschade analyse is gemaakt. Een ander klankbordgroeplid heeft nog een kleine toevoeging gedaan. Deze zullen worden verwerkt in het verslag en nogmaals per mail worden rondgestuurd zodat de klankbordgroepleden het verslag per mail kunnen vaststellen.

## Bespreking van de modellen in de Sketchup omgeving (deel 1)

Bureau LOS heeft verschillende modellen gemaakt en wil deze presenteren aan de klankbordgroep. Het voorstel aan de klankbordgroep is om aan de hand van de modellen per klankbordgroeplid één onderwerp te bepalen waar men het over wil hebben. Hier kan dan kort op worden ingegaan.

Voorafgaand laat LOS voorbeelden zien van groenachtige onderdelen, aangezien de locatie grenst aan een park. Benoemde mogelijkheden zijn groene gevels en balkons, getrapte bouw en moderne vormen van de gebouwen. Alle modellen zijn door LOS gemaakt en geven verschillende varianten aan voor de locatie De Sniep. Ook is de omgeving meegenomen in de modellen, waaronder het park met alleen de paden en bomen, de ondergroei zit hier niet bij. In het model kan er op allerlei plekken in de omgeving worden gestaan en kan men op ooghoogte naar de locatie kijken. Daarnaast kunnen ook de effecten van de schaduwwerking worden bekeken op verschillende momenten gedurende het jaar en gedurende de dag.

Tijdens de presentatie licht LOS de modellen toe. Er zijn getrapte gebouwen ontworpen en gebouwen met hoge wanden. Deze kunnen met groen worden bekleed. Alle modellen zijn voorbeelden van een mogelijke variant, maar hierin is ook ruimte voor aanpassingen. Ook kan de ligging op het perceel variëren van midden op het perceel tot gebruik van het gehele perceel. Er wordt gekeken naar hoe de omgeving van de locatie kan worden benut en wat de impact is van de afstand op de buurt. Door het draaien van de gebouwen kan er ook een speelser karakter worden gecreëerd en is wellicht wenselijker op de locatie. Het parkeren onder de grond of op de begane grond varieert per model. Hieronder de verschillende modellen:



Model 1.1



Model 1.2-1



Model 1.2-2



Model 2.1



Model 2.2



Model 3.1



Model 3.2



Model 3.3

LOS licht nogmaals de werkwijze toe. Zij bevestigen dat er veel onzekerheden zijn die uitgezocht moeten worden, maar men hanteert wel een bepaalde volgorde in de werkwijze. Daarnaast is het op het moment belangrijk om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor de locatie, zodat LOS een integraal model kan maken. Het verzoek van een klankbordgroeplid om ook inzicht te krijgen in de samenhang met de omgeving is geen onderdeel van het gesprek over de locatie De Sniep.

Enkele opmerkingen van de KGL bij de presentatie van de modellen:

- Een lid geeft aan dat er in de voorbeelden alleen hoogbouw staat, wat teleurstellend is en niet gewenst, zoals is aangegeven tijdens de tweede bijeenkomst. LOS reageert daarop dat het onderzoek tot 10 woonlagen zou zijn. Het gaat niet alleen om hoogbouw, maar ook om per model naar verschillende mogelijkheden te kijken.

- Een lid vraagt of er wordt gekeken naar het verkeersaspect. LOS geeft aan dat dat na de pauze volgt, want dan wordt er gekeken welke verschillende mogelijkheden er zijn in relatie tot de locatie.
- Er is verzocht door een lid om schaalaauiding erbij te plaatsen zodra modellen integraal worden gemaakt en bekeken.
- Een lid geeft aan dat de verhouding van 4 lagen van het model t.o.v. het naastliggende woonhuis en de omliggende wijk niet helemaal klopt. LOS zal dit nogmaals onderzoeken en meenemen bij het maken van de modellen.
- Een lid geeft aan dat er meer aandacht moet komen over het windklimaat. LOS geeft aan dat er in deze fase voornamelijk wordt gekeken naar de volumes, daarna komen ook de andere onderwerpen.
- Ook wordt er gevraagd of er rekening wordt gehouden met geluidschermen of een minimumafstand tot de wijk. LOS geeft aan dat dat later uitgezocht wordt.
- Een lid vraagt of er is gekeken naar om hoeveel woningen het gaat. LOS geeft aan dat dat per model verschilt, maar dat het aantal woningen nu niet de leidende factor is voor de locatie.
- Een lid vraagt of een architect hier ook naar kijkt of gebeurt dit alleen op technisch vlak? LOS geeft aan dat het in dit stadium stedenbouwkundig bekeken wordt en dat het wellicht denkbaar is dat een architect later meekijkt bij het uitwerken van de modellen.
- Een lid benadrukt de term 'haalbaar' en vindt het belangrijk dat een haalbaar plan het doel is. Het is niet alleen het aantal woningen, maar ook het parkeren en andere onderdelen.
- Een lid wijst ook op het verlies van de aantallen woningen in de wijk Palenstein, waar flats van 10 woonlagen zijn vervangen door flats van 6 woonlagen. De vraag wordt gesteld waarom het verlies aan woningen niet wordt opgevangen in een wijk waar hoogbouw meer passend is dan op de locatie van De Sniep.

Na aanleiding van de gepresenteerde modellen, kunnen de klankbordgroepleden één onderdeel selecteren waar zij graag dieper op in willen gaan of nogmaals willen bekijken. Hieronder de onderwerpen of opmerkingen die zijn gemaakt door de klankbordgroepleden:

- o Schaduwwerking en inkijk van 10 hoog aan de buurt kant (3 klankbordgroepleden)
- o Hoe houdbaar zijn groene gebouwen en in hoeverre kan je dat verplichten (3 klankbordgroepleden)
- o Zicht vanaf Buytenwegh
- o 10 hoog vanuit het park linksboven
- o Verkeersafwikkeling (2 klankbordgroepleden)
- o Uiting van teleurstelling dat de modellen alleen hoogbouw laten zien en dat het hele terrein wordt benut, waardoor in- en uitrit anders worden (3 klankbordgroepleden)
- o Mening dat geen enkel model voldoet, want alle woningen zitten tegen de grens aan van de locatie, waardoor er verlies van uitzicht en sfeer is
- o Gevoel dat normen al zijn bepaald en dat De Sniep ook al een locatie is waar veel woningen zullen komen. Het lid heeft de vraag gesteld aan Chronos hoeveel woningen rendabel zijn. Chronos heeft hierop geantwoord dat dit nog niet bekend is.

### **Bespreking van de modellen in de Mural omgeving (deel 2)**

Het tweede deel van de bijeenkomst start met het toelichten van het vervolgproces. LOS zal een combinatie van integrale modellen maken en daarna zal de gemeente een concept randvoorwaarden maken. Klankbordgroepleden verzoeken om een model te maken van 3-4 hoog en evt. de woningen in de toren te verspreiden over het perceel. Voorwaarden voor groene gebouwen kunnen ook worden opgenomen in de concept randvoorwaarden. LOS en de gemeente nemen de verzoeken mee in het vervolgproces.



Voor het tweede deel van de bijeenkomst presenteert LOS 4 principes van mogelijke ontsluitingen van De Sniep op de omgeving in Mural. Per principe zijn er weer verschillende varianten mogelijk. Klankbordgroepleden stellen voor om een vierde afrit te maken op de rotonde en dat zou een nieuwe variant kunnen zijn. Daarmee ontlast je de andere wegen eromheen. Mobycon heeft een soortgelijke variant onderzocht waarbij een nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd vanaf de Zwaardslootseweg. Belangrijk is wel om te onderzoeken wat veiliger is. Voorstellen door klankbordgroepleden worden gedaan om bijvoorbeeld zo weinig mogelijk auto's te hebben op de Broekwegschouw of om de rotonde aan te passen naar een doorgaande weg waarop De Sniep aansluit. LOS en de gemeente benadrukken nogmaals dat er een beperkte invloed is vanuit het project op de omgeving. Het is belangrijk om te onderzoeken wat wel of niet mogelijk is. Een concept van de randvoorwaarden kan niet worden gemaakt als de voorwaarden niet te combineren zijn.

### Afronding van de bijeenkomst en rondvraag

De gemeente geeft aan dat de volgende bijeenkomst nog niet kan worden ingepland. Dit vanwege de tijd die LOS nodig heeft om twee integrale modellen te maken en de gemeente die een eerste concept randvoorwaarden zal schrijven. De verwachting is dat er minimaal 6 weken voor nodig zijn, maar de klankbordgroep wordt daarover geïnformeerd. De verslagen van zowel de tweede als de derde klankbordgroep bijeenkomst volgen zo spoedig mogelijk. Indien er meer dan 1 klankbordgroepbijeenkomst nog nodig blijkt te zijn, dan zal dat worden besproken met de klankbordgroep. Maar de gemeente heeft aangegeven dat het participatietraject dit jaar moet worden afgerond, dus er zal op een bepaald moment een advies moeten worden gegeven door de klankbordgroep. Dit kan positief of negatief zijn.

### Enkele opmerkingen van de KGL tijdens de rondvraag:

- Een lid vraagt of er een model met 30-40 woningen kan worden gemaakt. De gemeente en LOS geven aan dat er een haalbaar plan moet worden gemaakt en dat hangt van meer onderdelen af (zoals de omliggende verkeerssituatie, parkeeroplossing, type woningen e.d.) dan het aantal woningen. Op een locatie is er altijd sprake van meerdere belangen en daartussen moet worden gelaveerd. Normaal gesproken duurt een traject als deze bijna 2 jaar, maar nu verloopt het traject sneller. De klankbordgroep adviseert de gemeente, maar de gemeente schrijft de concept randvoorwaarden.
- Een lid geeft aan zich totaal niet gehoord te voelen als klankbordgroep gezien de gepresenteerde modellen en eerder gemaakte opmerkingen tijdens de laatste bijeenkomst.
- Een ander lid geeft aan wel blij te zijn met de gemaakte modellen en dat daar ruimte in zit en vindt daarmee de zorgen van het lid niet terecht. Het lid stelt daarom voor om ook lagere modellen uit te werken en te kijken naar 5-6 woonlagen. LOS geeft aan dat er zal worden gekeken naar lage en hoge modellen tussen 4 en 10 lagen om inzicht en de verschillen te bekijken. De volgende stap is om twee integrale modellen te maken (ruimtelijke massa, samenhang, parkeren etc.).
- Een lid vraagt of men ook op een integrale manier heeft gekeken bij het oude model van Chronos. Dat wordt bevestigd door LOS.
- Een ander lid stelt de vraag aan Chronos of zij bereid zijn om te investeren in het Binnenpark, omdat de vorige eigenaar van De Sniep dat ook deed. Chronos geeft aan hiervoor open te staan.