



gemeente
Zoetermeer

Bij het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep is in oktober 2021 een klankbordgroep gevormd, bestaande uit omwonenden. De klankbordgroep heeft in vier bijeenkomsten haar mening gegeven over verschillende thema's van de randvoorwaarden. Op 2 september 2022 heeft de klankbordgroep advies uitgebracht over de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden, zie deel A. Het advies van de klankbordgroep is opgenomen in de linkerkolom en de reactie van de gemeente op de verschillende opmerkingen staat in de rechterkolom. Ook heeft de klankbordgroep in deel B. hun bevindingen op het participatieproces beschreven. Daaronder heeft de gemeente gereageerd.

Advies klankbordgroep	Reactie gemeente
<p>A. REACTIE CONCEPT RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN PROJECT DE SNIEP</p> <p>Algemeen</p> <p>De randvoorwaarden in dit stuk zijn geen algemene randvoorwaarden voor woningbouw op het terrein van de Sniep, maar voor een, door Chronos gepresenteerd, ontwerp. Hiermee laat de gemeente zich leiden door een projectontwikkelaar voor de bebouwing, in plaats van dat de gemeente zelf voorwaarden bepaalt hoe de bebouwing bij de architectuur, de rest van de omgeving en de wensen van de stad en haar inwoners past. Daarmee beperkt de gemeente zichzelf onder andere in de bouwmogelijkheden op het perceel. Bij randvoorwaarden verwacht de klankbordgroep geen exacte invulling van de bouwgrond, maar een algemeen beeld hoe de gemeente woningbouw op de locatie ziet.</p>	<p>Op de locatie De Sniep is momenteel geen sprake van woningbouw. Hiervoor zijn meer specifieke kaders nodig. Dit is onder meer duidelijk geworden nadat er eerder door de belanghebbende partij (toekomstig eigenaar Chronos), een niet vergunbaar plan is ingediend. Randvoorwaarden zijn dus noodzakelijk om passende woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.</p>
<p>Ontbrekende stukken/onderzoeksresultaten</p> <p>Dit zijn o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none">• MER (Milieueffectrapportage)-beoordeling;• Verkeersonderzoek (resultaten sept. 2022 verwacht);	<p>De door de klankbordgroep aangehaalde stukken en onderzoeken (MER, beoordeling waterschap, beoordeling provincie en planschaderisicoanalyse) komen aan de orde als de procedure voor een bestemmingsplanwijziging wordt gevoerd. Er is nog geen sprake</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Parkeernorm (resultaten Q4-2022 verwacht); • Leefbaarheidseffectrapportage; • Resultaat Overleg Waterschap; • Resultaat Overleg Provincie (o.a. ontsluiting van het wegennet); • Planschaderisicoanalyse; • Windonderzoek. 	<p>van een concreet bouwplan waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan kan worden ingediend.</p> <p>Naar aanleiding van uw opmerking over de ontbrekende stukken/onderzoeksresultaten hebben wij een leeswijzer aan de randvoorwaarden toegevoegd om dit te verduidelijken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de randvoorwaarden is aangegeven wat er m.b.t. de MER wordt verwacht. • De tekst over de ontsluiting van de auto is alsnog aan de randvoorwaarden toegevoegd. • De parkeernormen worden niet bijgesteld zolang de huidige parkeernota van kracht blijft. Er zijn geen plannen voor een nieuwe parkeernota. • Het is ons niet duidelijk wat met een leefbaarheidseffectrapportage bedoeld wordt. • Een verkeersonderzoek naar de hoofdwegenstructuur wordt verwacht in verband met het streven van de gemeente om minstens 10.000 woningen in de komende jaren mogelijk te maken in Zoetermeer. • Een windonderzoek is aan de orde nadat de exacte omvang van het gebouw bekend is. Dit onderzoek zal waarschijnlijk niet nodig zijn aangezien het gebouw onder de 30 meter moet blijven.
<p>Samenhang met andere bouwprojecten</p> <p>Veel randvoorwaarden kunnen niet los gezien worden van andere bouwplannen in de directe omgeving, gezien de te verwachten gevolgen voor b.v. de verkeersdrukke en verkeersveiligheid. Die plannen betreffen onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het ABN-AMRO-pand (Janssen de Jong Projectontwikkeling) <p>Bestaande uit 60 huur- en 90 koopappartementen. Doelgroep zijn veelal kleine huishoudens, zoals starters, middeninkomens en empty nesters. 1</p>	<p>Wij begrijpen de zorgen hieromtrent. Gezien de woningbehoefte van Zoetermeer is echter onderzoek naar het realiseren van duizenden nieuwe woningen nodig. Adviezen wijzen uit dat de toevoeging van 80 tot 100 appartementen in het grote geheel van verkeersbewegingen over de Zwaardslotseweg nauwelijks effect zal hebben. De herontwikkeling van locatie De Sniep betekent ook dat de verkeersbewegingen voor een woningbouwplan in de plaats komen van verkeersbewegingen voor de functie hotel-restaurant, waarbij het aantal op bepaalde momenten enorme pieken kende. Dat zal met woningbouw veel minder aan de orde zijn.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw tegenover de ABN-AMRO (70 LUX) Bestaande uit 134 huurappartementen. Doelgroep zijn veelal kleine huishoudens, zoals starters, middeninkomens en empty-nesters. 2 	
<p>Huidige kaders</p> <p>Volgens de gemeente zouden de huidige kaders niet meer actueel zijn. Hiermee zijn wij het als klankbordgroep niet eens. De huidige kaders zijn de kaders zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld (beschermd polderlint, hoogbouwvisie en het bestemmingsplan (bestemming horeca). Deze kaders sluiten woningbouw eigenlijk uit. Naar onze visie zal woningbouw pas mogelijk zijn als eerst nieuwe kaders voor het gebied worden vastgesteld.</p>	<p>Voor woningbouw op deze locatie zijn meer specifieke kaders nodig. Daarom heeft de gemeente deze randvoorwaarden opgesteld. Met deze randvoorwaarden kan beter beoordeeld worden of een bouwplan past op deze locatie. Na het vaststellen van de randvoorwaarden volgen nog een procedure voor het wijzigen van de bestemming en een procedure voor een omgevingsvergunning.</p>
<p>Cultuurhistorie</p> <p>Op pag. 3 van het concept randvoorwaarden, tweede gedachtenbolletje staat “de stedenbouwkundige opzet (korrelgrootte) en architectuur van de wijken Buytenwegh en De Leyens: de ruimtelijke opzet en architectonische vorm zouden juist als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. Een gebouw op deze plek zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt moeten aansluiten op de architectuur van Buytenwegh en De Leyens, zoals bijvoorbeeld het nabijgelegen gebouw van de AIVD.” Dit gebouw wordt algemeen beschouwd als één van de lelijkste gebouwen van Nederland. Graag dit punt schrappen of verwijzen naar architectuur die wél aansluit bij de omgeving.</p>	<p>De referentie naar het nabijgelegen gebouw van de AIVD is vervangen door de referentie van het Fregat aan de Fregatwerf.</p>
<p>Verkeer</p> <p>De verkeerssituatie is op dit moment al gevaarlijk (overbelaste rotonde). In de Wijkprikkers, gefaciliteerd door de Gemeente Zoetermeer, zijn in april 2022 16 meldingen bekend waarbij zowel door automobilisten als fietsers de onveiligheid van de verkeerssituatie wordt beschreven. Eerdere onderzoeken wijzen dit ook uit en zijn op geen enkele manier door LOS betrokken bij het onderzoeken van de randvoorwaarden. Tot augustus 2022 is de ambulance 24 keer met (gepaste) spoed richting de rotonde op de Zwaardslootseweg gereden. In 9 van de 24 gevallen ging het om een ongeval met letsel. Ter vergelijking, in heel 2021 ging het om 26 meldingen, waarvan 9 een</p>	<p>De rotonde aan de Zwaardslootseweg/Aïdaschouw zal naar verwachting binnen 3 tot 5 jaar heringericht worden. Daarbij zal de ontsluiting aan de Zwaardslootseweg van de woningbouwontwikkeling betrokken worden. Mocht blijken dat deze niet kan worden gerealiseerd als de rotonde wordt aangepast naar een kruispunt met verkeerslichten, dan zal de ontsluiting via de wijk moeten worden uitgewerkt.</p> <p>Er zijn naar aanleiding van het onderzoek van DTV Consultants diverse maatregelen getroffen om de voorrangssituatie te</p>

<p>ongeval met letsel betroffen. Gevaar voor m.n. fietsende scholieren (o.a. 4 basisscholen en een middelbare school (Alfrink College) maken van dit fietspad gebruik). De verkeersdruk zal mede door dit plan en de andere bouwplannen in de omgeving leiden tot meer filevorming in de richting van en naar Leiden. Er ligt een onderzoek van Royal Haskoning naar aanleiding van de HOM-plannen, waarin al op de problematische verkeerssituatie is gewezen. Dit is meermaals gemeld, maar heeft geen reactie van Chronos of de gemeente opgeleverd. Over de ontsluiting van het complex ligt nog geen werkbaar voorstel. In- en uitgang aan de Zwaardslotseweg lijkt geen veilige optie. De klankbordgroep heeft elke bijeenkomst het belang van de verkeersveiligheid aangegeven. Het concept randvoorwaarden is op dit punt te onduidelijk om er als klankbordgroep een oordeel over te kunnen geven.</p>	<p>verduidelijken, zoals extra verlichting bij de oversteekplaatsen, extra borden en signalering op de weg.</p> <p>De gemeente ontvangt de meldingen over ongevallen rechtstreeks van de hulpdiensten. In de afgelopen drie jaar zijn negen ongevallen gemeld. Bij drie daarvan zijn er helaas gewonden gevallen. Het gaat voornamelijk om flankbotsingen op de rotonde tussen fietser en auto en kop/staart botsingen tussen personenauto's. De fietser heeft voorrang op de rotonde en de automobilist heeft meestal geen goed zicht op de fietser.</p> <p>In het geval van het project De Sniep moeten de verkeersbewegingen van een woningbouwontwikkeling vergeleken worden met de verkeersbewegingen op basis van de huidige horecabestemming voor een restaurant en/of hotel. De verkeersveiligheid op de rotonde wordt niet verergerd of verbeterd door een woningbouwontwikkeling.</p>
<p>Er is twijfel t.a.v. de gehanteerde parkeernorm i.c.m. de beoogde doelgroep/ bewoners. De huidige normen uit 2019 zouden dit jaar worden geactualiseerd. Wat betekent het voor de omgeving en voor het onderhavige plan als de norm (negatief) wordt aangepast? Komt er dan meer parkeerdruk op de omgeving? De klankbordgroep kan hierover nu geen oordeel geven. Een nieuw onderzoek, met nieuwe resultaten en inzichten wordt op korte termijn verwacht.</p>	<p>De parkeernormen uit de nota van 2019 zijn nog actueel. Het klopt niet dat de normen worden geactualiseerd. De toekomstige bezoekers en bewoners zullen moeten parkeren op het terrein van De Sniep. Daarvoor moet de ontwikkelaar voldoende parkeerplaatsen maken op basis van wat in de randvoorwaarden staat vermeld.</p>
<p>Er is slechts 5% aansluitingen voor oplaadplekken gepland. Gelet op de verwachte sterke toename van elektrisch rijden, is dit naar onze mening te weinig. Wellicht is het een mogelijkheid de infrastructuur zodanig aan te leggen dat uitbreiding op termijn eenvoudig gerealiseerd kan worden.</p>	<p>Volgens de randvoorwaarden moet 5% van de parkeerplaatsen voor auto én fiets voorzien zijn van een laadpunt. Daarbovenop moet nog eens 5% van de parkeerplaatsen voorbereid zijn op elektrisch laden. Dat betekent dat op termijn 10% van de parkeerplaatsen voorzien kan worden van een laadpunt.</p>
<p>In het concept randvoorwaarden heeft de gemeente een bouwenvelpe gepresenteerd met daarbij een mogelijke invulling van die bouwenvelpe. Omdat het daarbij om een mogelijke invulling gaat is het nog helemaal niet duidelijk hoe het uiteindelijke gebouw eruit zal gaan zien. Uit het concept randvoorwaarden is ook niet duidelijk wat nu</p>	<p>De hoogte en vorm van het gebouw sluiten aan bij de andere afwijkende gebouwen in de wijk, zoals het Fregat (7 lagen) en de Gondelkade (6 lagen). Het aantal lagen is nu maximaal 7 lagen aan de zijde van het Binnenpark wat ongeveer gelijk is aan de hoogte van de</p>

<p>de afmetingen van de bouwenvelophe zijn. Op het hoogste punt maximaal zeven verdiepingen? Hoe hoog in meters is dit? Ook staat nergens wat de kaders zijn en de grootte van bedoelde enveloppe. Een flink aantal leden van de klankbordgroep vindt 7 verdiepingen aan de parkzijde nog te hoog. Het voorgestelde gebouw oogt behoorlijk groot/massief/blokkerig en past daarmee niet in de omgeving. Het voorstellen van één gebouw past onzes inziens ook niet in algemene randvoorwaarden. De bouwenvelophe biedt wel meer mogelijkheden, bv. met een aantal rijtjeshuizen of grote villa's. Een binnentuin is o.i. niet heilig. De norm moet bijvoorbeeld 60% bebouwing, 40% groen zijn. Door een binnentuin met een grote boom af te dwingen in algemene randvoorwaarden voor woningbouw, beperk je de variatie in bebouwing.</p>	<p>bomen die daar staan. Het hoogste punt zal circa 23 meter hoog worden. Aan de zijde van de dichtstbijzijnde woningen is een hoogte mogelijk van 3 tot 4 lagen. De afbeeldingen van de enveloppe laten zien wat je zou kunnen maken met de gegeven randvoorwaarden.</p> <p>Een plan met rijtjeshuizen of grote villa's is vanuit gemeentelijk beleid (stedenbouw, geluid en terugdringen van de woningnood) ongewenst.</p>
<p>Eerder, op pagina 1 van onderhavig stuk Onder 1. Algemeen, wordt onder het kopje "ontbrekende stukken/onderzoeksresultaten" het ontbreken van o.a. een MER genoemd. Daar waar het gaat om milieu-/geluidsnormen dient niet alleen naar dit project maar ook naar de relatie met andere geplande projecten in de omgeving gekeken te worden. Of dit ook gebeurt en zo ja wanneer is niet bekend. Een beoordeling van deze paragraaf kan daardoor nu nog niet worden gegeven.</p>	<p>Een MER wordt gemaakt als het bouwplan concreet is. De exacte vorm en waar de balkons komen moeten onder andere bekend zijn om onderzoek te kunnen doen naar de effecten van een bouwplan. Dit onderzoek is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing bij een ruimtelijke procedure zoals de wijziging van het bestemmingsplan of een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning. In de randvoorwaarden zijn voorwaarden opgenomen over de Milieueffectrapportage. Voor locatie De Sniep zal een vormvrije MER gemaakt moeten worden nadat de ontwikkelaar eventueel een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning indient.</p>
<p>Er wordt alleen het (verplichte) gasloos en klimaatbestendig bouwen genoemd. Over circulaire economie is een nietszeggende zin opgenomen: "Op een andere wijze bouwen kan CO2-reductie en andere milieuwinst opleveren." Over welke manier van bouwen gaat het dan? En wat is de visie van de gemeente op circulair bouwen? De klankbordgroep wil de gemeente ook nog wijzen op de 'Handreiking Tenderen voor circulaire woningbouw' waarin wél een aantal bruikbare zinnen staan voor een stuk over circulair bouwen. Duurzaamheid bestaat uit meer dan alleen deze punten bijv. toekomstbestendig bouwen, voorzieningen voor elektrische voertuigen, maar ook: hoe kun</p>	<p>Op basis van uw advies hebben wij aanvullende tekst opgenomen in de randvoorwaarden, namelijk:</p> <p><i>Circulair bouwen is één van de onderdelen van duurzaam bouwen/toekomstbestendig bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Het heeft de voorkeur om deze methode toe te passen bij de sloop en nieuwbouw op deze locatie.</i></p>

<p>je borgen dat een woonvorm als deze een groene uitstraling bewaart? Er ontbreekt aandacht voor teruglevering van energie via zonnepanelen. Dit is elders al een groot probleem en vraagt overleg met partijen (ministerie EZ, de netbeheerder).</p>	<p>De randvoorwaarden zijn nodig om een bouwplan te beoordelen bij een ruimtelijke procedure. Daarbij worden geen afspraken gemaakt over de koopovereenkomst van de ontwikkelaar met de toekomstige koper(s). De gemeente zal voor de instandhouding van de groene uitstraling van het gebouw met de ontwikkelaar in gesprek gaan om dit op te laten nemen in de koopovereenkomst van de ontwikkelaar met de toekomstige koper(s).</p> <p>Overleg van de ontwikkelaar met de netbeheerder vindt altijd plaats bij een bouwplanontwikkeling omdat de stroomvoorziening verandert. De netbeheerder zal hierbij aandacht hebben voor de teruglevering van energie via zonnepanelen.</p>
<p>De klankbordgroep heeft over het stuk nog wel een aantal positieve opmerkingen kunnen verzamelen: • Streven naar een groene uitstraling • Klimaatneutraal bouwen • Rekening willen houden met historisch belang van het polderlint (wordt niet verder uitgewerkt) • Parkeren onder het gebouw. Hiermee wordt de buurt (deels) ontlast.</p>	<p>Deze punten zijn inderdaad onderdeel van de randvoorwaarden.</p>
<p>De klankbordgroep is gevraagd een advies over het concept ruimtelijke randvoorwaarden te geven, maar constateert dat het geen concept ruimtelijke voorwaarden is. Het gepresenteerde stuk beantwoordt volgens de klankbordgroep niet aan de eisen t.a.v. ruimtelijke randvoorwaarden. Bovendien, gegeven dat vrijwel alles nog moet worden uitgezocht, berekend of anderszins ingevuld, is een duidelijk oordeel niet te vellen.</p>	<p>Wij vinden het jammer dat de klankbordgroep van mening is dat dit document niet voldoet aan de eisen voor ruimtelijke randvoorwaarden. Ruimtelijke randvoorwaarden zijn uitgangspunten aan de hand waarvan een architect een plan kan ontwerpen. Voor de onderzoeken moet onder meer precies bekend zijn hoe het gebouw eruit komt te zien, hoeveel parkeerplekken worden gemaakt, waar de balkons komen en waar de nutsvoorzieningen worden aangesloten. Er is nu nog geen sprake van een concreet bouwplan. Randvoorwaarden vormen voor de gemeente een kader om een bouwplan aan te toetsen bij de bestemmingsplanwijziging en een aanvraag omgevingsvergunning.</p>

B. VERLOOP PARTICIPATIEPROCES

Bevindingen klankbordgroep

De eigenaresse van de Sniep besluit eind 2020/begin 2021 haar horecabedrijf niet te willen voortzetten en verkoopt dit aan projectontwikkelaar Chronos. Chronos dient bij de gemeente een vergunningsaanvraag in voor de bouw van 2 woontorens van 8 en 15 verdiepingen met in totaal ca 130 woningen.

- Ongeruste omwonenden organiseren zich in belangenorganisatie “Monoliet”. Doel: geen hoogbouw op het terrein van de Sniep.
- Op 5 februari 2021 stuurt de gemeente een brief aan de omwonenden waarin zij aangeeft met Chronos in gesprek te zijn over de manier waarop de omwonenden actief betrokken kunnen worden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.
- Het gemeentelijk beleid is dat de inwoners vanaf het begin bij veranderingen betrokken zullen worden (zie Zoetermeer 2040, pag. 22).
- Op 27 oktober 2021 organiseert de gemeente een **participatiebijeenkomst** voor omwonenden. Dit kan gezien worden als de start van het participatieproces. Ca. 2 jaar nadat Chronos begonnen is met de bouwplannen. Dit is niet in overeenstemming met de eigen gedragsregels van de gemeente.
- Deze participatiebijeenkomst is druk bezocht (ruim 100 aanwezigen).
- Aanwezig: de omwonenden, de verantwoordelijk wethouder (toen de heer Paalvast), een aantal gemeenteambtenaren, enkele gemeenteraadsleden, vertegenwoordigers van Chronos en een bouwkundig bureau (LOS), ingehuurd door Chronos. • Bewoners hebben hun suggesties voor wat er gerealiseerd zou kunnen worden op de locatie van de Sniep op grote vellen papier geschreven en getekend. Deze suggesties zijn samengevat in een tekening, gemaakt door Maaike Visuals.
- De voorstellen hadden veel variatie, suggesties en zorgpunten. In de door de gemeente en Chronos hierna gepresenteerde plannen klinkt daar niets van door. Uit een artikel in het Streekblad van 18 februari 2021 blijkt, dat er al sinds augustus 2019 aan de bouwplannen is gewerkt. Deze plannen zijn niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan.
- De wethouder stelde vast dat de start van het participatieproces niet zo was verlopen als, volgens de richtlijnen van de overheid, had moeten.
- Ook stelde de wethouder dat de gemeente weinig mogelijkheden heeft om invloed uit te oefenen op de bouwplannen, aangezien de te bebouwen grond particulier bezit is. Dit is vreemd, omdat er duidelijke toetsingskaders liggen (door de gemeenteraad vastgesteld), waaraan bouwplannen in dit gebied moeten voldoen, o.a.: woningbouw langs de Zwaardslotseweg is niet wenselijk en max. bouwhoogte 10,50 m. Dit betekent dus in elk geval geen hoogbouw. Zie ook pg. 2 van dit stuk.
- Voorgesteld is een klankbordgroep op te richten van bewoners, gefaciliteerd door de gemeente. Een aantal bewoners geeft zich daarvoor op.

- Op 20 december 2021 vindt de eerste (wegens Corona virtuele) bijeenkomst van de klankbordgroep plaats. Deze verliep nogal chaotisch.
- “Onafhankelijk” bureau LOS zal technische ondersteuning leveren.
- Chronos is, ook bij elke volgende bijeenkomst, als toehoorder aanwezig. Vanuit de leden worden vraagtekens geplaatst bij de onafhankelijkheid van bureau LOS (aangezocht en gefinancierd door Chronos). De gemeente verzekert desgevraagd, dat dit bureau onafhankelijk is.
- De tweede bijeenkomst vindt plaats op 2 februari 2022.
- Vanuit de klankbordgroep is meermaals aangegeven dat bebouwing tot 3-4 verdiepingen wat hen betreft de max is.
- Gesteld werd door de gemeente dat hoogbouw begint bij 10 hoog en alles wat daaronder zit laagbouw zou zijn. Dit is gezien de sub urbane ligging van de Sniep en de definiëring van laag-, midden- en hoogbouw echter niet het geval.
- Tijdens de derde vergadering is geen enkel model gepresenteerd dat tegemoetkwam aan de herhaaldelijk kenbaar gemaakte wensen van de omwonenden v.w.b. bouwhoogte (drie tot vier verdiepingen). Integendeel, alle gepresenteerde modellen waren veel hoger. • De indruk bij de leden bestaat dat de gemeente en Chronos dit participatieproces niet serieus namen en hun eigen agenda hanteerden. Deze indruk is gedurende het proces niet veranderd.
- Tenslotte werden in de vierde en laatste vergadering van deze klankbordgroep plannen gepresenteerd tot zeven verdiepingen en 100 woningen.
- Het concept ‘Ruimtelijke randvoorwaarden project De Sniep’ van de Gemeente Zoetermeer, daterend 29 juni 2022, bevat helaas geen enkele oplossing voor de randvoorwaarden, hooguit een denkrichting. Een aantal cruciale elementen ontbreekt, zoals duidelijkheid over de plaatsing van de in- en uitgang van het gebouw en over de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente

Hoewel de klankbordgroep dat misschien niet zo ervaart is hun aandeel groot geweest in het verlagen van de maximale bouwhoogte van 45 meter naar circa 23 meter op het hoogste punt en een trapsgewijze bouwhoogte aan de zijde van de bestaande woningen. Ook heeft de aandacht voor parkeren en de verkeersontsluiting geleid tot een oplossing met zo min mogelijk hinder voor de buurt.

De bouwveloppe is onder andere gebaseerd op de zichtlijnen vanaf verschillende standpunten in de buurt, het Binnenpark en de rotonde. Onderzocht is wat het effect is van een gebouw op het uitzicht vanaf de bestaande woningen eromheen. Dit hebben we gedaan door aan de hand van een tekenprogramma ‘in het gebied te gaan staan’. Deze standpunten hebben er mede toe geleid dat de maat en schaal meer in lijn zijn gebracht met de omliggende bebouwing en het Binnenpark.