



BREEVAST

T +31 20 570 35 70
F +31 20 570 35 80
Antonio Vivaldistraat 60
NL-1083 HP Amsterdam

Postbus 75427
NL-1070 AK Amsterdam
breevast@breevast.nl
www.breevast.nl

College van Burgemeester & Wethouders

T.a.v. de heer M.J. Rosier
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Betreft:

Ontwikkeling Zone
Boerhaavelaan

Uw referentie:

-

Onze Referentie:

HB/MB/2015.0097

Amsterdam, dinsdag 19 mei 2015

Geachte heer Rosier,

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan "Ontwikkeling Boerhaavelaan" in de raadscommissie van 19 juni 2014, en de participatieavonden op 9 en 23 september 2014 met de omwonenden nadien, zijn enkele onderwerpen aan de orde gekomen waarover wij u graag als volgt berichten.

Parkeren.

Omwonenden hebben de zorg uitgesproken dat er straks bij hen in de wijk wordt geparkeerd in plaats van in de parkeervoorzieningen in het plangebied. Omwonenden parkeren veel op openbare parkeerplaatsen rondom hun woning. Zij zijn van mening dat de parkeerdruk – ook al in de huidige situatie - toeneemt.

Breevast heeft conform de afspraken in de Grondexploitatie- en realisatieovereenkomst Boerhaavelaan Zoetermeer de verplichting om voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren conform de parkeernormen zoals vastgelegd in de gemeentelijke Parkeernota. Dit garandeert dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. Indien een bouwplan niet voldoet aan de parkeernorm zal de omgevingsvergunning voor het betreffende bouwplan dan ook niet worden verleend. Hiermee is realisatie van voldoende parkeerplaatsen in ieder geval gegarandeerd. Echter het gebruik van de parkeerplaatsen door de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied is lastiger te reguleren.

Wij begrijpen de zorg van de omwonenden en voelen ons ook mede verantwoordelijk om een bijdrage te leveren om ongewenste situaties te voorkomen. Het gebruik van het gebied is straks, na realisatie, ruwweg onder te verdelen in drie categorieën parkeerders; bewoners, gebruikers (voornamelijk kantoormedewerkers) en bezoekers.

Bewoners

Breevast zal in overeenkomsten met gebruikers van woningen, opnemen dat de parkeerplaatsen die worden verkocht of verhuurd, ook alleen daadwerkelijk als parkeerplaats gebruikt mogen worden. Dus niet als bijvoorbeeld berging. Uiteraard zullen wij streven naar verhuur/verkoop van minimaal 1 parkeerplaats per woning. Een verplichte afname van minimaal 1 parkeerplaats per woning gaat Breevast te ver. Er zijn immers mensen die wel een woning willen huren of aanschaffen, maar geen auto (willen) hebben of noodzakelijk achten, mede gezien de zeer goede bereikbaarheid van het gebied via diverse vormen van openbaar vervoer. Verder is er landelijk een toenemende trend van gedeeld autogebruik. Er zijn echter ook mensen die graag meerdere parkeerplaatsen willen. Wel



BREEVAST

zeggen wij toe dat wij, in huur- of koopovereenkomsten van een woning zonder afname van een parkeerplaats, opnemen dat de koper of huurder op dat moment bevestigt geen auto te hebben.

Gebruikers van commercieel vastgoed

Naar onze verwachting is verhuur van kantoren zonder parkeerplaatsen niet aan de orde. Gebruikers willen op deze locatie graag eigen parkeerplaatsen op korte loopafstand. Beleggers zullen ook nooit een kantoor kopen zonder voldoende parkeerplaatsen voor de locatie. Langs deze weg bevestigt Breevast dat er geen verhuur/verkoop van kantoren plaats zal vinden zonder dat er bijbehorende parkeerplaatsen worden meegeleverd. Een nuancering is op zijn plaats. Er zijn gebruikers die aantoonbaar behoefte hebben aan relatief weinig parkeerplaatsen. Dit zal dan in de betreffende huurovereenkomsten nader worden omschreven. Er zijn daarentegen echter ook gebruikers die relatief veel parkeerplaatsen wensen. Die kunnen extra parkeerplaatsen huren zolang er gebruikers zijn die relatief weinig parkeerplaatsen nodig hebben.

Overigens komen nieuwe kantoren met bijbehorende parkeerplaatsen op de koppen van het gebied te liggen, relatief ver verwijderd van de openbare parkeerplaatsen waarover omwonden hun zorgen hebben geuit.

Bezoekers

Ook voor bezoekers aan het plangebied (zowel zakelijk als privé) zullen in het plangebied parkeerplaatsen voorhanden zijn. Dit bezoekersdeel is ook als zodanig in de verplichte parkeernormen opgenomen.

Breevast kan met bovenstaande maatregelen een bijdrage leveren - die binnen haar mogelijkheden ligt - in de oplossing om de kans op overlastsituaties te minimaliseren. Daarnaast kan de gemeente Zoetermeer een bijdrage leveren door aanpassing van haar parkeer- en handhavingsbeleid.

Voor de goede orde vermelden wij nu geen zicht te hebben op de actuele parkeersituatie voor de woningen van omwonenden rondom de Boerhaavelaan. Er zijn meerdere factoren die een rol spelen in de door de omwonenden gemelde problematiek. Zijn er in beginsel voldoende parkeerplaatsen? Zijn daar alle parkeerplaatsen/garages op eigen terrein ook in gebruik, en worden ze ook daadwerkelijk als parkeerplaats gebruikt? Is er oneigenlijk gebruik van de openbare parkeerplaatsen door bijvoorbeeld stalling van bedrijfswagens, hobbywagens, aanhangers en caravans? Zijn de derden die er parkeren daadwerkelijk gebruikers van kantoren, of zijn het anderen? Mogelijk P&R parkeerders? Daarnaast zijn het openbare parkeerplaatsen, waar een bepaalde mate van dubbelgebruik theoretisch mogelijk zou moeten zijn en niet direct tot problemen zou hoeven te leiden.

Breevast is bereid om, na een nadere analyse van de huidige situatie door de gemeente, in overleg met de gemeente bovengenoemde maatregelen te treffen in combinatie met afspraken met de gemeente over parkeerbeleid en handhaving in het gebied. Wij gaan er daarbij vanuit dat, indien van toepassing, aan andere eigenaren van bestaand vastgoed waarvan gebruikers en bezoekers ook bij omwonenden parkeren vergelijkbare maatregelen worden gevraagd.

Voor zover ons bekend zal de gemeente medio juni 2015 de analyse van de huidige situatie uitvoeren.

Bestaande bomen.

De wens vanuit de bewoners is geuit om de bestaande bomen te handhaven. Aangezien er binnen het plangebied sprake is van een oplopend maaiveld en benodigde ondergrondse stallinggarages, zal handhaven alleen mogelijk kunnen zijn alleen langs de op het huidige niveau blijvende randen van het plangebied. Indien dit mogelijk is, zullen wij bestaande bomen handhaven. Wij zien daar uiteraard zelf ook de meerwaarde van in. De mogelijkheid van het handhaven van bomen volgt echter het ontwerp van het te realiseren bouwprogramma en de algemene doelstellingen van de



BREEVAST

ontwikkelingen zoals realisatie van het stationsplein, realisatie van een waterpartij langs de Boerhaavelaan en zicht in en door het gebied vanaf de Boerhaavelaan.

Overlast door bouwactiviteiten en bouwlogistiek.

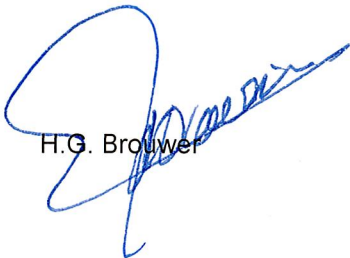
Omwonenden hebben hun zorgen geuit over mogelijke overlast door bouwactiviteiten en bouwlogistiek. Wij begrijpen deze zorgen. Er is vooroverleg gevoerd met een externe expert op basis van het ontwikkelplan. Gezien de grote afstand tot de belendingen en de beschikbare ruimte op en rondom het plangebied worden geen problemen verwacht. Eventueel te nemen maatregelen kunnen pas concreter worden bepaald (per bouwfase) als een concreet ontwerp beschikbaar is. Aangezien het ontwerp nog moet worden gemaakt is er nog voldoende ontwerpvrijheid om, als er aanleiding toe mocht ontstaan, eventuele risico's naar een aanvaard niveau te brengen.

De bouwlogistiek zal voorafgaand aan de realisatie in overleg met de gemeente en uitvoerende partijen worden besproken, in samenhang met de bouwplaatsinrichting.

Omwonenden zullen, op een in overleg met de gemeente nader te bepalen wijze, worden tijdig worden geïnformeerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere gesprekken over dit onderwerp zijn wij beschikbaar.

Met vriendelijke groeten,
voor en namens Breevast Projecten B.V.,
BREEVAST B.V.



H.G. Brouwer

