

## Verslag Hoorzitting commissie Stad - Vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan op 16 juni 2014



**Aanwezig:** de heren W. Tjepkema (namens VvE Stadhoudersring), P. Meerman (namens De Molenwijk), C. Kaars (namens Flatvereniging Driemanspolder) en S. de Wit sr. (namens De Blankaard)

**Commissie Stad:** de heren Boerboom, C.W.J. Bos, Van Dalen en Fatingan, mevrouw Frinking, de heer Godefrooij, de dames Hensen en Ter Laak, de heer Lobel, de dames Matil en Van der Meer, de heren Schotel en Schouten, mevrouw Van de Snoek, de heer Stam en mevrouw Van Wegen

**Voorzitter** : de heer K. Schra

**Secretaris** : de heer G.F. Groffen

**Verslag** : mevrouw J. Jackl (MKW secretariaatsservices)

**Tevens aanwezig:** de heer Keizer en mevrouw Baukema, ondersteunende ambtenaren

De **voorzitter** opent de hoorzitting over het bestemmingsplan Boerhaavelaan en geeft het woord aan de heer Tjepkema.

De heer **Tjepkema** vertegenwoordigt het Overlegorgaan Driemanspolder (ODB) en de VvE Stadhoudersring. In de afgelopen jaren is door de gemeente veel toegezegd maar weinig gedaan. Er zijn diverse voorlichtingsavonden gehouden, maar het bijstellen van het plan is ontweken en afgedaan met de woorden dat de burgers maar moesten afwachten. Op andere momenten kon de gemeente op bepaalde vragen geen antwoord geven. De formele verplichting tot voorlichting is door de gemeente weliswaar nagekomen, maar er is nooit sprake geweest van samenspraak met de inwoners. Het plangebied wordt behandeld als een eiland en de omgeving is bijzaak. Van een bedrijf als Breevast is dat te begrijpen maar de gemeente dient de belangen van alle bewoners te behartigen. Spreker richt zich op de volgende aspecten van het plan.

- De bewoners hebben van meet af aan geageerd tegen de bouwhoogte. De torens worden te hoog en de gemeente is altijd schimmig geweest over de hoogte van de lagere bebouwing. Er is steeds volgehouden dat dit in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. De bezonningsstudie bood enig houvast omdat hierin ook naar de hoogte werd verwezen, maar in de afgelopen weken zijn drie verschillende hoogtes genoemd. Dat wordt gemaskeerd door met de plek te schuiven waar de toren wordt gebouwd. Voor de bewoners is het kennen van de bouwhoogte van essentieel belang omdat dat rechtstreeks gevolgen heeft voor de bezonning en de wind. Een alternatief is lage bebouwing langs de Boerhaavelaan die oploopt richting Afrikaweg. Is dit wel de juiste plek voor een tweede Zuidas? Zijn er eigenlijk wel bedrijven die interesse tonen?
- De hoogte van de gebouwen heeft invloed op de bezonning. Volgens de studie zou de nieuwe bebouwing geen noemenswaardige schaduwwerking hebben ten opzichte van de bestaande gebouwen. Echter, een door de bewoners opgestelde grafiek leidt tot een andere conclusie. Uit de tweede studie bleek dat de opsteller niet weet waar en wanneer de zon ondergaat. Bovendien zal de uiteindelijke bouwhoogte hoger zijn dan waarmee in de studies is gerekend.
- Er is geen windstudie gedaan en dat baart de bewoners zorgen want het gaat om het totaalplaatje. Op 2 juni 2014 heeft mevrouw Baukema aangeboden de raadsleden per

- fiets te begeleiden door het plangebied om te verduidelijken wat de bewoners bedoelen.
- De verkeersstudie richt zich alleen op de wegen en kruisingen rondom het plangebied. Er staat geen woord in over de Van Stolberglaan als uitvalsweg, terwijl die waarschijnlijk als vluchtroute zal worden gekozen. Dat heeft ook weer gevolgen voor zijstraten daar in de buurt.
- Het laten vervallen van de westelijke oversteekplaats voor fietsers leidt ertoe dat de oostelijke oversteekplaats tweemaal zo druk wordt. Bij de kruising tussen de Van Stolberglaan en de Boerhaavelaan kunnen fietsers niet veilig oversteken, evenmin als bij winkelcentrum Vijverhoek. Er zullen dus verkeersremmende maatregelen moeten worden genomen.
- Er zal parkeeroverlast ontstaan.

Samenvattend is dit een onzalig plan: er wordt geen rekening gehouden met de omgeving en het is niet duidelijk wat er precies gaat gebeuren. De gemeente drukt het plan door en blijft erin volharden, wellicht onder druk van de projectontwikkelaar. Als de gemeente 'ja' zegt, wordt het bij de bewoners donker en koud. De bewoners dringen erop aan dat de gemeente met een open mind met alle partijen rond de tafel gaat zitten om eruit te komen.

De **voorzitter** verzoekt de commissie pas vragen te stellen als de laatste inspreker aan het woord is geweest, en geeft het woord aan de heer Kaars.

De heer **Kaars** is lid van het ODB en vertegenwoordigt enkele duizenden bewoners van de wijk Driemanspolder. Spreker zat hier zes jaar geleden ook al en had toen dezelfde bezwaren tegen het plan als nu: het gaat om torens voor 700 woningen en kantoren, op een gebied zo groot als een postzegel. Ondanks de inmiddels doorgevoerde wijzigingen zijn de bewoners nog steeds negatief over de plannen. Aan het bouwvolume is bijvoorbeeld niets veranderd. Er zijn weliswaar workshops gehouden maar de bewoners kregen geen inspraak of invloed. De ambtenaren luisteren niet goed naar de bewoners. De hoogte van de bebouwing is rampzalig voor de omwonenden en de stedenbouwkundigen hebben niets van de kritiek begrepen.

Spreker heeft de volgende bezwaren.

- De hoogte van de bebouwing heeft invloed op het aantal zonuren.
- De bouwmassa staat op een klein gebied en ontnemt de omwonenden het uitzicht.
- Het verkeer op de Boerhaavelaan zal fors toenemen en daardoor neemt de hoeveelheid fijnstof toe. Door de A12 en de Afrikaweg is de luchtvervuiling al hoog.
- De geluidsoverlast van het verkeer zal toenemen.
- Tussen de hoge gebouwen zal de wind voor problemen gaan zorgen.
- Deze wijk heeft nu al veel hoogbouw; als gevolg van de plannen zal dat het hoogste percentage hoogbouw worden in een Zoetermeers wijk. Zo veel hoogbouw verslechtert ook het aanzien van de wijk, net als in Palenstein.
- De omwonenden zullen jarenlang worden geconfronteerd met bouwverkeer en lawaai.

Kortom, het woongenot gaat er sterk op achteruit. Waarom wil de gemeente een plan van deze omvang realiseren? In alle grote steden stagneert de bevolkingsaanwas en daarom is de noodzaak voor hoogbouw achterhaald. Bovendien staan er veel woningen te koop en te huur en voor kantoorgebouwen geldt hetzelfde. Spreker verwijst naar de lege kantoren op het Klaverblad. De bewoners hebben ook nog een aantal vragen: is er een financiële onderbouwing van het plan en is er een risicoanalyse gemaakt? De bewoners zijn niet tegen het bebouwen van het gebied maar de invulling ervan moet plaatsvinden op een manier die voor de omwonenden aanvaardbaar is. Het huidige plan is onacceptabel en het ODB doet daarom een dringend beroep op de commissie om het plan op te schorten. De gemeente moet zich niet laten leiden door een verkeerde voorstelling van zaken door het projectteam. Het financiële gewin van de projectontwikkelaar mag niet boven de belangen van de omwonenden gaan. Het ODB behoudt zich in het vervolgtraject alle rechten voor en laat alle opties open.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer Meerman.

De heer **Meerman** spreekt namens de belangenvereniging ODB en begint met te zeggen dat dat geen groep bewoners is die overal tegen is. De bouw van parkeergarages en het bouwrijp maken van het gebied doet letterlijk veel stof opwaaien. Er zal een ontoelaatbare toename ontstaan van de geluidhinder, die in de rapporten veel te laag is berekend: er zou een toename van het geluid zijn van 1 dB(A) maar dat is volgens de bewoners veel meer. Het plan is onwenselijk want het is desastreus voor de wijk Driemanspolder; het groen wordt verprutst, van het park blijft niets over en het uitzicht aan de Boerhaavelaan en De Blankaard wordt volledig geruïneerd. De bezonning wordt slechter en is in het rapport te optimistisch berekend. Er wordt gesproken over 'hoogteaccenten', maar die zijn wel 70 meter hoog en dat is volstrekt onaanvaardbaar. De Driemanspolder is de hoogbouw zat. Door de wind waaien de bewoners van hun balkons. Kortom, het plan houdt geen rekening met de huidige bewoners.

Het ODB wil de commissie ten stelligste ontraden met dit plan in te stemmen. Er dient eerst een beter, aanvullend onderzoek te worden gedaan. De gemeente moet haar ogen niet sluiten voor de realiteit. Het ODB draagt ook een alternatief aan, namelijk het verbouwen van lege kantoren tot woningen. Als er dan toch moet worden gebouwd, mag dat niet hoger zijn dan vijf bouwlagen. Die aanpassing van het plan zou enigermate aan de bezwaren van de bewoners tegemoetkomen. Het ODB hoopt op nader overleg met de gemeente over de alternatieven. Dit is een onwijs plan. De ODB wenst de commissie veel wijsheid bij de besluitvorming toe.

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer Smit.

De heer **Smit** spreekt namens De Blankaard. De huidige bebouwing bestaat sinds het begin van de jaren zeventig en nu al is sprake van 80% hoogbouw. Aan de grenzen van het gebied bevinden zich huurappartementen in het commerciële segment en deze commerciële verhuurders ponden hun bezit uit. In alle hoogbouw zijn VvE's actief die opkomen voor de kwaliteit van de woningen en het gebied en die proberen de sociale cohesie van de wijk te behouden. De noodzaak hiervoor nam toe omdat de verhouding tussen inkomen en woonlasten verslechterde. Dit is geen wijk met bovenmodale inkomens meer; er wonen veel ouderen en mensen zonder werk. Voor nieuwe huurders geldt een inkomenstoets. De zittende bewoners hebben vaak te maken met een flinke daling van hun inkomen. De overheid acht 25% woonlasten aanvaardbaar maar in deze wijk zijn veel bewoners meer dan 50% aan woonlasten kwijt. Volgens een gemeenteraadslid wonen veel ouderen scheef maar het tegenovergestelde is waar. Het uitponden van woningen leidt tot een instroom van nieuwe bewoners, veelal jonge mensen, die voornemens zijn om te vertrekken zodra hun inkomen dat toelaat. Zo ontstaat een segregatie tussen inkomens- en leeftijdscategorieën. Er zijn geen sociale voorzieningen zoals in andere wijken; de wijkfunctionaris bemoeit zich vooral met het centrumgebied. De commerciële verhuurders voeren geen overleg met de bewoners en hun invloed op het beleid is daardoor nihil. Er wordt pas rekening gehouden met de belangen van de bewoners als deze in actie komen. Buiten de eerdere plannen om hier een woontoren te realiseren, heeft de gemeente geen interesse in de wijk. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan komen de bewoners steeds in actie en zij doen dit nu opnieuw. Het lijkt erop dat Breevast en de gemeente nieuwe bouwplannen gaan realiseren en dat er opeens sprake is van tijdsdruk. Voor 2015 moet de schop in de grond maar de bewoners worden bij het ontwikkelen van de plannen niet betrokken en de gemeente en de projectontwikkelaar interesseren zich niet voor de ideeën van de bewoners. Er dient heel goed te worden onderzocht wat er aan bebouwing mogelijk is. Het plan in deze vorm zal leiden tot leegstand van huur- en koopappartementen aan de Boerhaavelaan, maar de bewoners zijn vooral bang voor veel geluidsoverlast.

De **voorzitter** dankt de insprekers voor hun bijdrage en vraagt de ambtenaren om eerst toe te lichten hoe het plan tot stand is gekomen.

Daarna krijgt de commissie gelegenheid om vragen te stellen. Voor de goede orde benadrukt spreker dat de gemeente niet zelf bouwt maar dat zij een ontwikkelaar in de gelegenheid

stelt dat te doen. Deze zal pas aan de slag gaan als 70% van de nieuwbouw is verkocht of verhuurd.

De heer **Keizer**, stedenbouwkundige van de gemeente, laat in een presentatie zien hoe de bestemmingsplannen zich tussen 1972 en 2014 hebben ontwikkeld. In het bestemmingsplan van 1972 was er alleen een goothoogte, zonder dat sprake was van een hoogtebeperking. In het bestemmingsplan van 2007/2008 was sprake van een compleet nieuwe ontwikkeling met heel dichte bebouwing en weinig open ruimte. De woontorens mochten 60, 70 en 90 meter hoog worden. Dit bestemmingsplan heeft het niet gehaald omdat het aan de onderkant wat betreft kwaliteit zat. Nu blijkt dat de panden van IBM en Terra Nova toch niet gesloopt gaan worden. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de gebouwen te dicht op elkaar staan en daarom is in 2010 een aangepast bestemmingsplan gepresenteerd, waarin rekening werd gehouden met de negatieve effecten van het vorige plan. Het plan is luchtiger met meer doorzicht tussen de bebouwing, meer groen en meer kwaliteit. De parkeerplaatsen zijn weggewerkt onder het groene, openbare gebied. Alle parkeerplaatsen zitten dus onder een groen dek en zijn uit het zicht; dat is uniek voor Zoetermeer. Op het landschap komen blokjes bebouwing te staan, zogenaamde paviljoens en urban villa's. Het grondoppervlakte van de paviljoens is 25 bij 25 meter; de hoogte is zeven bouwlagen, met hier en daar een hoogteaccent. Als alle paviljoens in dezelfde hoogte worden gebouwd, worden ze allemaal drie lagen hoger. Het is dus een bewuste keuze dat er is gekozen voor differentiatie in de bouwhoogte. In verband met de geluidzone van de A12 en de Afrikaweg kunnen er niet overal in de wijk woningen worden gebouwd; in feite is alleen het middengedeelte beschikbaar. Toch kan er voldoende groen worden toegevoegd. Zoals al eerder gezegd, zal het gebied tussen de gebouwen openbaar toegankelijk worden. Doordat het groene gebied iets oploopt, is sprake van een natuurlijke geluidswering. Dat is een enorm verschil met de vroegere plannen.

Een van de sheets toont het uitzicht vanaf de achttiende of negentiende etage van De Blankaard. De gepresenteerde bebouwing toont het maximale bebouwingsoppervlakte maar in werkelijkheid zal deze toren slanker worden.

Het is niet te vermijden dat nieuwbouw een effect op de omgeving heeft. Enige extra schaduwwerking is dus onvermijdelijk, maar volgens de bezonningsstudie is deze beperkt. Er wordt rekening gehouden met de schaduw op de bestaande bebouwing en op de nieuwe bebouwing en daarom worden de torens zo ver mogelijk aan de noordzijde gebouwd. De afstand met de bestaande bebouwing is ongeveer 100 meter; dat is net zoveel als van het einde van de Markt tot de toren van het stadhuis. De effecten van de wind zijn onvoorspelbaar en kunnen pas worden berekend als alles vaststaat. Per bouwplan zal er dus een windstudie worden gemaakt.

Mevrouw **Baukema** licht toe dat het verplicht is om een windonderzoek te doen.

De **voorzitter** stelt de commissie in de gelegenheid om vragen te stellen.

Mevrouw **Van der Meer** heeft mee gedaan aan de fietstocht en begrijpt van de bewoners dat zij vooral bezwaar hebben tegen de torens. Spreekster is van mening dat het nu voorliggende bestemmingsplan zeer in het voordeel van de bewoners is, want er komt 50% meer groen. Er komen twee woontorens; stel, dat deze iets lager worden en daartegenover staat dat het percentage groen iets afneemt. Zou dat een deel van het probleem kunnen oplossen?

De heer **Kaars** antwoordt dat de laagbouw langs de Boerhaavelaan bijna even hoog wordt als de huidige flats. Dat wordt een muur.

Mevrouw **Van der Meer** wijst erop dat van een Chinese Muur geen sprake meer is.

Zij is bereid om, samen met de bewoners en de ambtenaren, te kijken of er een oplossing is te vinden.

De heer **Meerman** zegt dat de meeste bewoners geen bezwaar hebben tegen hoogbouw. Het groen lijkt aantrekkelijk maar het wordt allemaal te rooskleurig voorgesteld.

Mevrouw **Van der Meer** vraagt nogmaals wat de bewoners willen. Als deze zeggen dat ze niets willen, hoeft zij ook geen moeite te doen.

De heer **Keizer** voegt hieraan toe dat dit plan niet de enige waarheid is. Alles kan dus anders, maar dan moet de gemeente terug naar de tekentafel. Dichter op elkaar bouwen, heeft gevolgen voor de kwaliteit van het plan. Het groen kan worden gehandhaafd; de blokjes kunnen dan omhoog om de torens te compenseren.

Mevrouw **Van der Meer** vraagt of dat betekent dat de torens breder worden.

De heer **Keizer** antwoordt ontkennend. De openheid van het gebied moet behouden blijven en dat kan alleen als wordt afgezien van de differentiatie in bouwhoogte. De totale beleving wordt dan wel anders.

Mevrouw **Ter Laak** heeft de insprekers horen zeggen dat de bewoners niet mogen meedenken. Er is echter een aantal workshops gehouden. Hoe hebben de bewoners dat proces ervaren? Spreekster heeft geen concrete alternatieven gehoord.

De heer **Kaars** antwoordt dat nooit naar de mening van de bewoners is gevraagd en dat zij ook geen inbreng in de workshops hadden, behalve boe roepen. Met hun ideeën is niets gedaan. De torens zijn net zo hoog als de flats ertegenover en staan pal op het westen, en een kind kan verzinnen dat dat een enorme windbelasting gaat veroorzaken. Als alternatief is door de bewoners gestapelde laagbouw genoemd.

De heer **Meerman** heeft als alternatief het verbouwen van leegstaande kantoorruimte tot woningen genoemd.

De **voorzitter** geeft te kennen dat dit in Zoetermeer al zo veel mogelijk gebeurt.

De heer **Meerman** brengt daar tegenin dat dat geen onderdeel uitmaakt van dit plan. Is er wel zo veel vraag naar woningen? Een ander alternatief is dat het te bouwen aantal woningen omlaaggaat.

De heer **Bos** vraagt of het bezonningseffect van de geplande hoteltoeren aan zuidkant van de wijk ook een probleem voor de bewoners oplevert.

De heer **Meerman** vraagt zich af of dat hotel er wel gaat komen.

De heer **Bos** verduidelijkt dat de hoteltoeren in het bestemmingsplan is opgenomen.

De heer **Meerman** denkt dat Noordenbos door de hoteltoeren in de problemen komt.

De heer **Lobel** vraagt de ambtenaren hoe hoog het percentage bebouwing is.

De heer **Keizer** antwoordt dat het bestemmingsplan maximaal 50% verharding en bebouwing toestaat; de bebouwing mag hiervan maximaal 35% uitmaken. Het percentage groen is minimaal 50.

De **voorzitter** dankt de aanwezigen voor hun inbreng. Donderdag a.s., op 19 juni, zal in deze zaal een extra commissievergadering plaatsvinden.