

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan
Zaaknummer	-2015-000442
Documentnummer	DOC-2015-003448
Versie	
Auteur	mw. mr S.S. van Stuivenberg s.van.stuivenberg@zoetermeer.nl 079-3469749
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	- 24 juni 2013: raadsbesluit grondexploitatie en realisatieovereenkomst (ROK). Het Ontwikkelplan Boerhaavelaan en het beeldkwaliteitsplan maken onderdeel uit van de ROK. - 3 september 2013: collegebesluit concept-ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. - 7 januari 2014: collegebesluit ontwerpbestemmingsplan, ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerp besluit hogere waarden. - 13 mei 2014: vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan ter behandeling in het college. College stelt de raad voor in te stemmen met de Nota Zienswijzen en Nota van aanpassingen en het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen; - 17 juni 2014: memo aanpassing plankaart bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. - 27 juni 2014: memo uitstellen besluitvorming bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan.
Samenvatting	Dit voorstel voorziet in de beantwoording van de acht ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. De ingediende zienswijzen hebben onder andere betrekking op de voorziene hoogteaccenten in het plan, waaronder een woontoren van 60m hoog ter plaatse van de kruising Boerhaavelaan - Juliana van Stolberglaan. Op 19 juni 2014 is het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan voor vaststelling behandeld in de commissie Stad. Naar aanleiding daarvan is door het college van B&W geconcludeerd dat er meer tijd genomen moest worden om samen met de bewoners nog eens goed

	naar de plannen te kijken. Hiertoe hebben in september 2014 twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Op grond daarvan worden verschillende aanpassingen in het plan voorgesteld om tegemoet te komen aan de geuite bezwaren en zorgen van omwonenden. Verder is nader onderzoek gedaan naar de consequenties van de hoogteaccenten voor de omgeving (o.m. bezonning en geluid).
Bijlagen + locatie	1. Plantoelichting Bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan (NB de bijlagen bij de plantoelichting liggen ter inzage in de leeskamer); 2. Regels bestemmingsplan; 3. Plankaart Bestemmingsplan; 4. Nota van beantwoording zienswijzen; 5. Nota van aanpassingen; 6. Beeldkwaliteitsplan; 7. Oplegnotitie informatie- en participatietraject; 8. Brief Breevast inzake parkeren; 9. Memo en oplegnotitie aanvullend veldonderzoek natuurwaarden Boerhaavelaan.

Raadsbesluit nr. DOC-2015-003448 geamendeerd

Vaststelling bestemmingsplan ontwikkeling Boerhaavelaan

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 mei 2015

besluit

1. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond en (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen;
3. In te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen;
4. Het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00033 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00033 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan op papier vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 3;
6. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan onverwijld toe te zenden aan provincie en Rijk en gedurende zes weken ter inzage te leggen, met de daarbij behorende stukken onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
7. Te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet van toepassing is, de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
8. De indieners van de zienswijzen van deze besluiten in kennis te stellen;
9. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd door middel van de gesloten realisatieovereenkomst. In de realisatieovereenkomst zijn ook nadere locatie-eisen gesteld en afspraken gemaakt over fasering;
10. Het beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan behoort bij de Welstandsnota en wordt opgesteld op grond van artikel 12a lid 1 Woningwet;
11. Kennis te nemen van de 'brief parkeren' van Breevast van 19 mei 2015 en het college op te dragen toe te zien op de door Breevast in deze brief aangekondigde maatregelen ten aanzien van het gebruik van de aan te leggen parkeerplaatsen;
12. Kennis te nemen van de memo en oplegnotitie aanvullend veldonderzoek natuurwaarden Boerhaavelaan en de daarin voorgestelde aanvullingen mee te nemen in het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan.
13.
 - a. De inwoners van Driemanspolder worden actueel en adequaat geïnformeerd bij elke nieuwe bouwfase van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, in een zogenaamde participatiegroep van omwonenden van de Boerhaavelaan. Het college laat hen daartoe regelmatig bijpraten over de vorderingen in het proces, planning en ontwerp.
 - b. Het college ziet er op toe dat de betrokken omwonenden van de Boerhaavelaan actief informatie krijgen over de vorderingen en ontwikkelingen.
 - c. Het college biedt de betrokken omwonenden van de Boerhaavelaan actief ondersteuning indien die omwonenden aangeven hulp nodig te hebben bij zaken waarvan de omwonenden denken dat die negatief voor hen uitpakken.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 5 oktober 2015

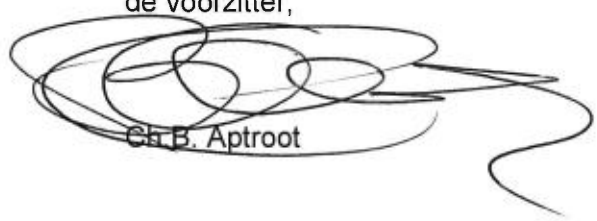
de griffier,

drs. J. Kleinhesselink



de voorzitter,

Ch.B. Aptroot



Toelichting

Probleemstelling en kader

Dit voorstel heeft betrekking op de beantwoording van de acht zienswijzen en de vaststelling van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van de gronden aan de Boerhaavelaan. Het college heeft op 26 mei 2015 het besluit hogere waarden geluid gewijzigd vastgesteld.

In de eerste plaats voorziet dit voorstel in de beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan.

Op de procedure van een bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening en het besluit Ruimtelijke ordening van toepassing. Ook van toepassing is het memo 'Werkwijze horen', vastgesteld door de commissie Stad op 2 juli 2009 (voorheen de commissie Ruimte). Het horen van de indieners van de zienswijzen heeft op 16 juni 2014 plaatsgevonden conform de afspraken die zijn vastgelegd in het memo. Daarnaast hebben in september 2014 twee extra informatie- en participatiebijeenkomsten met omwonenden van het plangebied plaatsgevonden, waarin vragen zijn beantwoord en diverse planaanpassingen zijn voorgesteld en besproken.

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet (Chw) is van toepassing op de vaststelling van een bestemmingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt of dat betrekking heeft op de herstructurering van woon- en werkgebieden. Het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan maakt de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk en is derhalve van toepassing.

In de tweede plaats heeft dit voorstel betrekking op de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor de ontwikkeling van de gronden aan de Boerhaavelaan. Het beeldkwaliteitsplan behoort, na vaststelling, bij de Welstandsnota en wordt opgesteld op grond van artikel 12a lid 1 Woningwet. Tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Voorgeschiedenis

Van belang bij de beantwoording van de zienswijzen is de voorgeschiedenis van deze locatie. Sinds de jaren '70 gelden er voor dit gebied bestemmingsplannen waarbij de gronden voor 25% bebouwd kunnen worden en de goot- en bouwhoogte respectievelijk 25 en 30 meter bedragen. Daarnaast bevatten de bestemmingsplannen de mogelijkheid dat 10% van het bouwperceel een bouwhoogte krijgt van maximaal 40 meter hoog. In 2003 is Breevast gaan werken aan een nieuwe visie op het gebied en dit heeft geresulteerd in een Ontwikkelplan. Dit Ontwikkelplan is in 2007 aan omwonenden en de gemeenteraad voorgelegd. Naar aanleiding van dit participatietraject is toentertijd het Ontwikkelplan fors aangepast en is het aangepaste Ontwikkelplan eind 2010 aan de gemeenteraad en begin 2011 aan de omwonenden gepresenteerd. De aanpassingen betroffen onder andere het aanzienlijk reduceren van kantorenprogramma, het kleiner maken van de bouwblokken (de paviljoenachtige opzet), het meer openen van het gebied, ook langs de Boerhaavelaan met meer doorzicht tussen de gebouwen en een groene invulling rondom de nieuwe bebouwing. Ook zijn de hoogteaccenten/woontorens verschoven. In 2013 is nogmaals aan iedereen de mogelijkheid geboden om te reageren op het Ontwikkelplan.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van kantoren, voorzieningen, maximaal 690 woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen. Ten opzichte van het nu geldende

bestemmingsplan voorziet het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan in een reductie van kantoor meters.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen van enkele hoogbouwaccenten, op de kop (bij het NS-station), op de kop bij de Van Leeuwenhoeklaan en in het midden van het plangebied bij het fietstunneltje en ter hoogte van de T-splitsing met de Juliana van Stolberglaan.

Zienswijzen omwonenden

De zienswijzen van omwonenden hebben onder andere betrekking het hoogteaccent/de woontoren, met betrekking tot de aspecten uitzicht en bezonning.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de twee extra informatie- en participatiebijeenkomsten heeft Breevast (eigenaar van het grootste deel van de gronden) het plan op onderdelen aangepast. De voornaamste aanpassingen betreffen:

- het verlagen van de twee hoogteaccenten aan de Boerhaavelaan van maximaal 62 meter naar 52 meter en van maximaal 60 meter naar 42 meter;
- het verlagen van het hoogteaccent ter hoogte van het stationsplein (langs Afrikaweg) en Boerhaavelaan) van maximaal 75 meter naar 65 meter;
- het verlagen van het hoogteaccent bij het stationsplein (ter hoogte van de bocht in de Boerhaavelaan) van maximaal 50 meter naar 35 meter en op de hoek 9 meter;
- het verlagen van de maximum hoogte van een groot deel van de voorziene bebouwing langs de Boerhaavelaan van 30 / 35 meter naar 26 meter.
- het vergroten van het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd is ter hoogte van de aanduiding (sb-dc) aan de oostzijde in de richting van de Boerhaavelaan.
- Daarnaast zijn nog diverse kleinere planaanpassingen doorgevoerd zoals het verleggen van bebouwingslijnen en schrappen van vrijstellingsbevoegdheid.

Zie hiervoor ook de Nota Aanpassingen bij het bestemmingsplan (zie bijlage).

Naar aanleiding van de planaanpassingen is de bezonningsstudie geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de planaanpassingen een positief effect hebben op de bezonning van de bestaande bebouwing langs de Boerhaavelaan en dat er geen onaanvaardbare situatie ontstaat. Door het verlagen van de maximum bouwhoogten is het aantal woningen dat (enige) schaduwwerking ondervindt ook aanzienlijk afgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Zie hiervoor het bezonningsonderzoek (bijlage 12 van de plantoelichting).

Naast de actualisatie van de bezonningsstudie, zijn er ook enkele aanpassingen doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. Zo is het vlak waar de woontoren gebouwd mag worden, circa 15 meter verder van de bestaande bebouwing weggeschoven en is in de regels een footprint van maximaal 900 m² vastgelegd. Hierdoor wordt de uiteindelijk te realiseren breedte van de woontoren beperkt, aangezien een bepaalde diepte van de woontoren altijd is benodigd om werkbare plattegronden te krijgen.

Kantoorprogramma

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan was net bekend geworden dat de provincie het station Zoetermeer niet langer ziet als een concentratiegebied voor kantoren. De provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit, alsmede de Verordening Ruimte zijn op 9 juli 2014 vastgesteld.

In de Verordening Ruimte is een overgangsbepaling opgenomen voor bestemmingsplannen die in ontwerp ter visie zijn gelegd vóór de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte 2014. Deze bestemmingsplannen kunnen afwijken van de Verordening Ruimte 2014, mits ze in overeenstemming zijn met de provinciale verordening die op dat moment van kracht was. Het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan valt onder deze overgangsbepaling. Dit betekent dat het voorziene kantoorprogramma getoetst kan/mag worden aan de voorgaande provinciale verordening. Daarin is het plangebied nog aangeduid als

kantoorontwikkellingslocatie. Hierbij geldt wel dat één en ander past binnen een regionale nieuwbouwbehoefteraming (regionale kantorenstrategie), welke aanvaard is/wordt door gedeputeerde staten.

Het kantoorprogramma binnen de Boerhaavelaan is reeds opgenomen in de regionaal afgestemde 'Kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020. Vanuit de Metropoolregio Rotterdam –Den Haag (MRDH) is op dit moment een nieuwe (geactualiseerde) regionale kantorenstrategie in voorbereiding. Daarbij wordt ook ingezet op het kantoorprogramma, zoals opgenomen binnen het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. Dit bestemmingsplan omvat overigens een aanzienlijke reductie van het aantal m2 bvo kantoren ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan Afrikaweg e.o. (een reductie van minimaal 60.000m2 bvo kantoren).

In de huidige provinciale structuurvisie en verordening Ruimte heeft de provincie gekozen voor een selectief locatiebeleid voor nieuwe kantoren en daarmee samenhangend het beperken van het aantal kantoorconcentratiegebieden. Binnen Zoetermeer zijn geen gebieden meer aangeduid als kantoorconcentratiegebied. Voor het plangebied is zoals aangegeven echter de bovengenoemde overgangsbepaling van toepassing. Het beleid biedt daarentegen nog wel ruimte voor het herbestemmen van een vigerende kantoorbestemming voor zover passend in een actuele regionale kantorenvisie die is aanvaard door gedeputeerde staten. Dit houdt in dat, indien de provincie instemt met een regionale kantorenvisie, waarin primair wordt uitgegaan van het benutten van de harde plancapaciteit op kantoorconcentratielocaties, of door handhaving van de harde plancapaciteit op andere locaties waar die reeds bestemd is en die zijn opgenomen in een regionale kantorenvisie waarmee de provincie heeft ingestemd, er nog kantoren bestemd en gerealiseerd mogen worden. Uitgangspunt blijft hierbij dat één en ander past binnen de regionale nieuwbouwbehoefteraming.

Voor een overzicht van alle ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen.

Het beeldkwaliteitsplan

In samenwerking met de gemeente Zoetermeer heeft Breevast (eigenaar van het grootste deel van de gronden) een beeldkwaliteitsplan op laten stellen dat betrekking heeft op het uiterlijk en de plaatsing van de gebouwen en bouwwerken en de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied en de direct aangrenzende gronden. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota. Samen met het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Er is geen inspraakreactie ingediend met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Parkeren

Op de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn de Integraal Kaderstellende beleidsnotitie (auto)parkeren Zoetermeer uit juni 2012 en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels eveneens uit 2012 van toepassing voor wat betreft het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunningen binnen het plangebied wordt door de gemeente per bouwplan getoetst of inderdaad voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het bestemmingsplan regelt niet het gebruik van deze parkeervoorzieningen. In de Commissievergaderingen van eind mei 2014 en 21 september 2015 is gebleken dat de gemeenteraad waarde hecht aan afspraken omtrent het gebruik van de door de ontwikkelaar nog aan te leggen parkeervoorzieningen.

Ontwikkelaar Breevast heeft op 19 mei 2015 een brief gestuurd aan de gemeente. In deze brief geeft Breevast aan dat zij maatregelen zal nemen inzake het gebruik van parkeerplaatsen door toekomstige bewoners, kantoormedewerkers en bezoekers.

De gemeente zal daarnaast de parkeersituatie blijven monitoren door periodiek onderzoek uit te voeren naar de parkeerdruk in het openbare gebied en indien nodig in overleg met omwonenden en de ontwikkelaar maatregelen nemen.

Aanvullend veldonderzoek natuurwaarden Boerhaavelaan

In het kader van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan zijn in 2011 en 2012 door Royal Haskoning bv natuurwaardenonderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna in het plangebied. Geconstateerd is dat deze onderzoeken inmiddels ouder zijn dan 3 jaar, hetgeen verband houdt met de uitgestelde besluitvorming over het bestemmingsplan in 2014.

Omdat verspreidingsgegevens van soorten in de regel niet ouder dan 3-5 jaar mogen zijn om ze te mogen gebruiken in planologische procedures, is voor de volledigheid het gebied opnieuw bezocht om te controleren op eventuele gewijzigde omstandigheden. De uitkomsten en bevindingen (zie bijlage 9) vormen daarmee een aanvulling en actualisatie op de destijds uitgevoerde onderzoeken en worden meegenomen in het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan.

Financiën

Op 29 mei 2013 is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Breevast en de gemeente Zoetermeer. In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente een bestemmingsplan in procedure brengt ten behoeve van de ontwikkeling van de Boerhaavelaan. De ontwikkelaar zal de bouwplannen volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico (laten) uitvoeren. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de fasering van verschillende bouwplannen. Ook is afgesproken dat de toekomstige openbare ruimte door de ontwikkelaar wordt ingericht en daarna aan de gemeente wordt overgedragen. In de overeenkomst zijn ook bepalingen opgenomen over de eigendomsoverdracht van gronden. Tot slot zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over vergoeding van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) en overige vormen van schade. Ook de bijdrage voor de gemaakte en te maken kosten, tussentijdse beëindiging/ontbinding van de overeenkomst en geschillen zijn geregeld.

De in het bestemmingsplan verwerkte planaanpassingen hebben een beperkte financiële consequentie die bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie zal worden verwerkt.

Samenspraak en Communicatie

Zoals reeds beschreven is de vaststelling van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan het sluitstuk van een lang communicatie- en participatietraject met omwonenden en ontwikkelaar. Het plan is aangepast en verbeterd naar aanleiding van het participatietraject, waaronder de twee extra informatie- en participatiebijeenkomsten in september 2014 met omwonenden. In dat verband zijn samen met de vertegenwoordigers van het Overlegorgaan Bewoners Driemanspolder Boerhaavelaan (ODB) verdere inhoudelijke en (proces)afspraken gemaakt (zie hiervoor de bijlage verslag extra participatiebijeenkomsten). Het informatie en participatietraject is geëvalueerd met het ODB.

Horen

De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgenodigd voor de hoorzitting door de raadscommissie, welke op 16 juni 2014 heeft plaatsgevonden.

Beroep

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit, staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat de Crisis- en herstelwet (Chw) gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend, moet op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij het besluit en bij de bekendmaking worden vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw van toepassing is. Verder moet duidelijk zijn dat de

beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Tegen het besluit hogere waarden geluid, staat eveneens de mogelijkheid open om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De beroepstermijn loopt gelijk op met de beroepstermijn van het bestemmingsplan.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.

Oplegnotitie Boerhaavelaan

01 INLEIDING

Het project Boerhaavelaan kent een lange voorbereidingstijd. Vanaf eind 2007 tot 1 juli 2014 hebben in het kader van participatie in totaal 8 informatie- en participatiebijeenkomsten plaatsgevonden voor omwonenden. Op basis van deze participatie zijn de plannen in het verleden reeds drastisch aangepast. In bijlage A wordt een beknopt overzicht weergegeven van belangrijke gebeurtenissen in de planvorming Boerhaavelaan, zoals bijvoorbeeld college- en raadsbesluiten en informatie- en participatiebijeenkomsten.

Op 7 januari 2014 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan en het ontwerpbesluit hogere waarden. Hiermee is op 7 januari 2014 de bestemmingsplanprocedure gestart. Op 19 juni 2014 is het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan voor vaststelling behandeld in de commissie Stad. Tijdens de behandeling van dit ontwerpbestemmingsplan is toegezegd dat de wethouder op korte termijn in gesprek zou gaan met vertegenwoordigers van het Overlegorgaan bewoners Driemanspolder Boerhaavelaan (ODB). Dit gesprek heeft ertoe geleid dat het college per memo de raad heeft geïnformeerd dat zij de besluitvorming over het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, welke gepland stond op maandag 30 juni 2014, heeft uitgesteld.

Het college heeft vervolgens het initiatief genomen om een aanvullend informatie- en participatietraject te starten. Door middel van bijeenkomsten zijn gemeente en ontwikkelaar in gesprek gegaan met de bewoners om de door bewoners ervaren informatieachterstand weg te werken en om voor de kritische punten in het plan mogelijke oplossingen te vinden.

Dit aanvullend informatie- en participatietraject is afgerond en deze oplegnotitie bevat een verslag van dit traject en de resultaten daarvan.

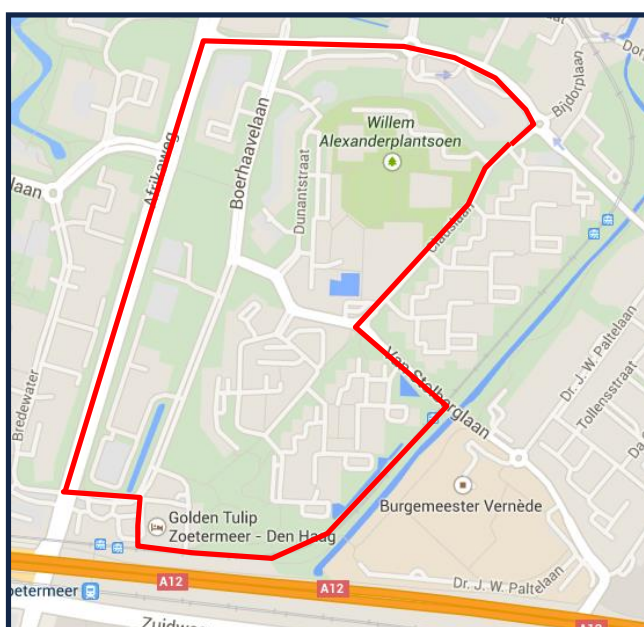
02 VOORBEREIDING

Direct na behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan in de commissie Stad heeft op donderdag 26 juni 2014 een verkennend gesprek, in het bijzijn van de verantwoordelijk wethouder Rosier, met vertegenwoordigers van het Overlegorgaan bewoners Driemanspolder Boerhaavelaan (ODB) plaatsgevonden. Het is een goed en constructief gesprek geweest. Samen met de aanwezige bewoners is geconstateerd dat veel bewoners een informatieachterstand ervaren ten aanzien van de plannen. Ook heeft de gemeente gemerkt dat er voor de bewoners nog een aantal kritische punten in het plan zit, waar zij graag met de gemeente verder over willen spreken. Voor het verslag van dit overleg op 26 juni 2014 wordt verwezen naar bijlage B.

Hierna heeft het college besloten de geplande besluitvorming op te schorten en zijn de voorbereidingen gestart voor het aanvullend informatie- en participatietraject.

Op 7 juli 2014 heeft hiertoe een vervolggesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het ODB en de gemeente. Hierin is gesproken over het proces en is afgesproken dat er twee informatiebijeenkomsten, op 9 september en 23 september, worden georganiseerd. De eerste informatiebijeenkomst was gericht op het wegwerken van de informatieachterstand en het inventariseren van de kritische punten. De tweede informatiebijeenkomst was vooral bedoeld om samen met bewoners te zoeken naar mogelijke oplossingen voor de geconstateerde kritische punten.

De uitnodigingen (zie bijlage C) voor deze twee informatiebijeenkomsten zijn op 5 augustus 2014 verzonden aan 1.842 adressen in het gebied rondom de Boerhaavelaan in het volgende verspreidingsgebied:



 Grens verspreidingsgebied

Daarnaast zijn via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen, zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke website en Zoetermeer Dichtbij, de informatiebijeenkomsten kenbaar gemaakt. Het ODB heeft bovendien de gemeentelijke uitnodiging digitaal ontvangen om deze naar eigen inzicht verder te verspreiden.

Voorafgaand aan de eerste informatiebijeenkomst is verzocht aan omwonenden om aan te geven wat de vragen/onduidelijkheden zijn en wat de kritische punten zijn zodat deze bij de informatiebijeenkomst kunnen worden besproken.

Daarnaast is vanaf 4 augustus 2014 de maquette, voorzien van een schriftelijke toelichting, voor belangstellenden te zien geweest in de wijkpost Centrum aan de Bijdorplan 14. Deze maquette geeft een beeld van de bebouwing zoals die is opgenomen in het Ontwikkelpun Boerhaavelaan uit 2010. De maquette vormt nadrukkelijk geen definitief beeld van de invulling van het plangebied. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn namelijk verschillende varianten mogelijk van toekomstige ontwikkelingen en invulling binnen het gebied.

De begeleiding van beide informatiebijeenkomsten is in handen geweest van een externe voorzitter, de heer Michiel Krom.

Daarnaast heeft voor beide informatiebijeenkomsten vooroverleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het ODB om de agenda en het proces verder af te stemmen en de inbreng van het ODB op de informatiebijeenkomsten zelf in te plannen.

03 1^E INFORMATIEBIJEENKOMST 9 SEPTEMBER

03.01 Samenvatting

Voorafgaand aan de 1^e informatiebijeenkomst zijn door omwonenden veel vragen gesteld en kritische punten aangedragen. Bij de voorbereiding van de bijeenkomst zijn de ingediende vragen en kritische punten geclusterd en is gekeken hoe vaak een punt genoemd is.

Deze eerste informatiebijeenkomst is bezocht door 65 personen. Namens de gemeente waren aanwezig wethouder Rosier en een team van 5 ambtenaren en een team van 3 medewerkers namens de ontwikkelaar. De beantwoording door de gemeente van alle schriftelijk gestemde vragen is tijdens de informatiebijeenkomst niet volledig afgerond vanwege het feit dat een antwoord vaak tot aanvullende vragen of discussie met aanwezigen leidde. Dit heeft wel geleid tot een duidelijk beeld van de kritische punten.

De belangrijkste kritische punten zijn:

1. Economisch; de nut en noodzaak van bebouwing;
2. Stedenbouwkundig/planologisch; hoogbouw met schaduwwerking en vermindering uitzicht;
3. Verkeer en parkeren; toename verkeersintensiteit, parkeerhinder in en rondom het plangebied.

Ook vertegenwoordigers van het ODB hebben een toespraak (zie bijlage D) en een presentatie van een bezonningsstudie (zie bijlage E) gegeven. Tevens was er bij de informatiebijeenkomst zelf voldoende gelegenheid tot het stellen van vragen en konden aanwezigen de maquette bekijken.

De informatiebijeenkomst is uiteindelijk 1 uur later geëindigd dan van tevoren was gepland. Voor de presentatie van de gemeente wordt verwezen naar bijlage F. Een verslag van de informatiebijeenkomst van 9 september 2014 is bijgevoegd in bijlage G. In dit verslag zijn tevens alle antwoorden op de vooraf schriftelijk gestelde vragen en alle op de avond zelf gestelde vragen zijn opgenomen.

03.02 Conclusie

De eerste informatiebijeenkomst is goed verlopen in die zin dat omwonenden voldoende antwoord hebben gekregen op de vragen die er leven. Daarnaast is door omwonenden goed duidelijk gemaakt waar voor hun de kritische punten in de plannen zitten.

Deze informatiebijeenkomst heeft vooralsnog niet tot een betere verstandhouding tussen aanwezigen en gemeente geleid maar in ieder geval wel duidelijkheid over elkaars standpunten en meningen.

04 2^E INFORMATIEBIJEENKOMST 23 SEPTEMBER

04.01 Samenvatting

De 2^e informatiebijeenkomst was vooral gericht op participatie. Bij deze bijeenkomst is samen met bewoners het gesprek aangegaan over mogelijke aanpassingen van het plan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en uitkomsten van de eerste informatiebijeenkomst. In de voorbereiding voor deze informatiebijeenkomst is door de ontwikkelaar Breevast en gemeente een pakket aan mogelijke aanpassingen opgesteld op basis van drie thema's te weten; planologisch, stedenbouwkundig en verkeer & parkeren. Deze tweede informatiebijeenkomst is bezocht door 82 personen. Namens de gemeente waren aanwezig wethouder Rosier en een team van 7 ambtenaren en een team van 3 medewerkers namens de ontwikkelaar.

Na een korte presentatie door de gemeente (zie bijlage H) van de mogelijke planaanpassingen heeft het ODB een toespraak gehouden en zijn de resultaten van een 2^e bewonersenquête door het ODB aangeboden aan de wethouder (zie bijlage I). Daarna zijn de aanwezigen verdeeld in drie groepen. Deze groepen rouleerden langs tafels met vakspecialisten per thema van zowel ontwikkelaar Breevast als gemeente. Bij deze tafels hebben de aanwezigen een toelichting gekregen op de mogelijke planaanpassingen, is er gevraagd naar hun mening hierover en hebben zij hun eigen ideeën kunnen aangeven. Aan het eind van de informatiebijeenkomst is door de wethouder het vervolgtraject geschetst. Ook van de informatiebijeenkomst van 23 september 2014 is een verslag opgesteld dat is bijgevoegd in bijlage J.

04.02 Conclusie

De tweede informatiebijeenkomst is goed verlopen. Aanwezigen waren, naar de beleving van de aanwezige gemeente ambtenaren en de wethouder, verrast en opgelucht dat er een uitgebreid pakket aan mogelijke planaanpassingen door de gemeente was gepresenteerd. De aanwezigen waren over het algemeen gematigd positief. Er was nog wel de nodige scepsis over het uiteindelijke pakket aan aanpassingen, dat verwerkt wordt in het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. Daarnaast was duidelijk dat sommige aanwezigen niet tevreden waren met de mogelijke planaanpassingen. Tevens waren er tussen aanwezigen onderling zogenoemde "nimby" discussies over bepaalde elementen in de plannen en hoe zij die beleven. Deze informatiebijeenkomst heeft, naar de beleving van de aanwezige gemeente ambtenaren en de wethouder, geleid tot een betere verstandhouding tussen aanwezigen en gemeente.

05 EVALUATIE MET ODB

Op 10 november 2014 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van het ODB en ambtenaren van de gemeente Zoetermeer. Op dat moment waren de mogelijke planaanpassingen nog niet definitief. De evaluatie was alleen bedoeld om het proces met de extra informatiebijeenkomsten met elkaar te evalueren.

In dit gesprek is de volgende terugkoppeling gegeven:

- Tijdens de voorbereidingen met het ODB van de informatiebijeenkomsten was het lastig om inhoud en procesmatige voorbereiding te scheiden;
- Partijen zijn gegroeid in het proces;
- Bij de 2^e informatiebijeenkomst waren er nieuwe personen die weer vragen hebben gesteld terwijl de 1^e informatiebijeenkomst hiervoor bedoeld was;

- Het ODB had een grotere opkomst bij de informatiebijeenkomsten verwacht;
- Bij de 2^e informatiebijeenkomst was het beter als de groepen kleiner waren geweest;
- De wijkpost had wat nadrukkelijker mogen worden ingezet als aanspreekpunt voor vragen en eventueel doorverwijzen;
- De opzet van de informatiebijeenkomsten was goed en prettig dat de wethouder ook aanwezig was;

06 CONCLUSIES EN VERVOLG

Op basis van het aanvullend participatietraject heeft een heroverweging van de belangen plaatsgevonden en is in samenspraak met de omwonenden en de ontwikkelaar Breevast een pakket aan aanpassingen aan het bestemmingsplan Boerhaavelaan samengesteld.

De planologische en stedenbouwkundige aanpassingen zijn verwerkt in het aangepaste bestemmingsplan Boerhaavelaan, de aangepaste nota zienswijzen en zijn opgenomen in de nota van aanpassingen

Daarnaast zijn met betrekking tot verkeer en parkeren een aantal toezeggingen en afspraken gemaakt met omwonenden en de ontwikkelaar. Ten eerste heeft de ontwikkelaar Breevast toegezegd om maatregelen te treffen die in haar macht liggen om eventuele parkeeroverlast en hinder tijdens de realisatie zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Voor deze maatregelen wordt verwezen naar een separaat toegezonden brief van Breevast aan het college. Deze brief is op 19 juni 2014 door Breevast aan de gemeenteraad toegezegd.

Naast de maatregelen die in het bestemmingsplan Boerhaavelaan worden omschreven om de verkeersafwikkeling in goede banen te leiden, heeft de gemeente de volgende extra maatregelen toegezegd om parkeer- en verkeershinder te beperken:

1. Ter voorkoming van parkeerhinder wordt een onderzoek gestart naar de huidige parkeerdruk (nulmeting en nametingen). Dit najaar wordt een afspraak ingepland met bewoners om de uitgangspunten van dit onderzoek samen vast te stellen. Indien sprake is van parkeeroverlast zal in samenspraak met omwonenden worden overgegaan tot parkeerregulering.
2. Ter voorkoming van overlast tijdens de bouw als gevolg van bouwverkeer kan de gemeente bij de afgifte van een omgevingsvergunning, nadere voorwaarden stellen aan de bouwlogistiek. Er zijn diverse mogelijke opties voor de bouwlogistiek die dan zullen worden onderzocht en besproken met de ontwikkelaar.
3. Ter voorkoming van overlast door de bouwactiviteiten zal informatie worden verstrekt aan omwonenden door gemeente en Breevast/aannemer wanneer hinderlijke activiteiten plaatsvinden.

Bijlage A

Geschiedenis Boerhaavelaan

Beknopt overzicht van belangrijke gebeurtenissen in de planvorming Boerhaavelaan zoals bijvoorbeeld college- en raadsbesluiten en informatiebijeenkomsten.

24 april 2006	College van B&W stemt in met samenwerkingsovereenkomst met Breevast
15 februari 2007	gemeenteraad stemt in met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Boerhaavelaan
12 november 2007 t/m	
4 januari 2008	Informatiebijeenkomsten; ontwikkelingsplan + maquette gepresenteerd aan omwonenden.
26 mei 2008	Raadsbesluit goedkeuring van het ontwikkelingsplan met vermelding van de navolgende overweging; "waarbij het ontwikkelingsplan gezien moet worden als minimum-variant in kwaliteit en maximale variant qua bouwvolume. De gewijzigde situatie structuurschets is uitgangspunt, mits de ontwikkeling als één integrale gebiedsontwikkeling ter hand zal worden genomen." Het voorstel is met algehele stemmen aangenomen.
6 december 2010	Aangepast Ontwikkelingsplan gepresenteerd aan de gemeenteraad tijdens een vormvrije avond. De raad neemt geen standpunt in, de informatie is alleen informierend. Mogelijk bepaalt de raad dat zij nog formeel over het plan wil overleggen in een reguliere raadsvergadering. Anders komt de raad pas weer in beeld bij de bestemmingsplanprocedure."
6 april 2011	Informatiebijeenkomst; aangepast ontwikkelingsplan gepresenteerd aan omwonenden.
4 juni 2013	Informatiebijeenkomst; presentatie ontwikkelingsplan, maquette en beeldkwaliteitsplan aan omwonenden.
4 juni 2013 t/m	
18 juni 2013	Mogelijkheid tot het indienen van reacties door omwonenden naar aanleiding van informatieavond.
24 juni 2013	Raadsbesluit grondexploitatie- en realisatieovereenkomst met Breevast (ROK). Het ontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan maken onderdeel uit van de ROK.
3 september 2013	College van B&W stemt in met conceptontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de ingediende inspraakreacties.
28 oktober 2013	Bespreking conceptontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Stad.
7 januari 2014	College van B&W stemt in met ontwerpbestemmingsplan, ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarden.
10 januari 2014 t/m	
20 februari 2014	Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan, ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarden. De volgende 8 partijen hebben zienswijzen ingediend: Dunea, Provincie, Hoogheemraadschap Rijnland, KPN, 2 omwonenden en het Bewoners Platform Overlegorgaan Driemanspolder-Boerhaavelaan (ODB).
22 januari 2014	Informatiebijeenkomst; toelichting op ontwerpbestemmingsplan, inzage in documenten etc voor omwonenden.
13 mei 2014	de vaststelling van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan wordt behandeld in het college. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de Nota Zienswijzen en Nota van aanpassingen en het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

14 mei 2014	Bewonersoverleg met indieners zienswijzen: gemeentelijke toelichting op aanpassingen in bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen.
15 mei 2014	Uitnodiging hoorzitting verstuurd naar indieners zienswijzen.
2 juni 2014	Technisch overleg commissie Stad
16 juni 2014	Hoorzitting in commissie Stad
19 juni 2014	Bestemmingsplan ter vaststelling behandeld in commissie Stad
26 juni 201	Verkennd gesprek, in het bijzijn van de verantwoordelijk wethouder Rosier, met vertegenwoordigers van het Overlegorgaan bewoners Driemanspolder Boerhaavelaan (ODB)
7 juli 2014	Vervolggesprek tussen vertegenwoordigers van het ODB en de gemeente
9 september 2014	Informatiebijeenkomst met omwonenden
23 september 2014	Informatiebijeenkomst met omwonenden
10 november 2014	Evaluatie informatiebijeenkomsten met vertegenwoordigers van het ODB

Bijlage B

Verslag

Bezoekadres
Markt 10
2711 CZ Zoetermeer

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Onderwerp:	Overleg met omwonenden Boerhaavelaan
Vergaderdatum en tijd:	26 juni 2014, 9:30 uur
Vergaderplaats:	De Blankaard
Aanwezig:	Gemeente: M. Rosier, M. van Rhee, J. de Haas, M. Keijzer, M. Janmaat (verslag); namens de bewoners: ODB Zoetermeer: C. Kaars, P. Meerman, M. Briejer, W. Tjepkema, Y. Schols, R. Warnaar, H. Teunissen.
Afwezig:	
Kopie aan:	

1. Opening en voorstelrondje
Dit overleg is ingepland n.a.v. de behandeling van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan in de commissie Stad van 19 juni 2014.
Daar is toegezegd om in overleg met de bewoners nog eens naar de pijnpunten te kijken.
De ODB-Zoetermeer heeft een agenda opgesteld die nu voorligt.
Er volgt een voorstelrondje. (zie lijst van aanwezigen). Er wordt door het ODB een bandopname van het overleg gemaakt. Vanuit de gemeente is men akkoord met de bandopname.
2. Vaststellen Agenda.
De agenda van de ODB is met 3 punten aangevuld op de agenda die vanuit de gemeente was verstuurd. Agenda is akkoord.
3. Enquête bewoners.
Na de commissievergadering is op initiatief van de bewoners een enquête uitgevoerd. Het ODB geeft aan dat in één week 70% van de bewoners heeft gereageerd. Deze 70% is tegen bebouwing, het ODB wil weten wat de gemeente met deze uitslag gaat doen.
De wethouder geeft aan dat het signaal duidelijk is en dat er weinig blijdschap bij de bewoners is, en er veel mensen tegen het plan zijn. De wethouder wil kijken hoe hiermee om te gaan in het kader van participatie en zal de enquête zo bekijken.

Van Rhee geeft aan dat het prettig is dat bewoners georganiseerd zijn in het ODB en geeft aan dat op deze manier zaken beter te bespreken zijn. De vraag is of men überhaupt tegen bebouwing in zijn geheel is of dat dit meer ligt aan de hoogtes? Is het mogelijk de huidige pijnpunten in het plan aan te geven? Zijn de

informatiebijeenkomsten die gehouden zijn geen maximale participatie? Wat willen de bewoners?

ODB: We zijn niet in zijn totaliteit tegen bebouwing maar voelen ons niet gehoord in onze wensen en meningen. Het onderdeel participatie is een groot punt waar goed bij stil moet worden gestaan de komende tijd. Het feit dat mensen van de gemeente hier zijn is een signaal dat de gemeente openstaat voor onze meningen. In de bijeenkomsten zijn verschillende signalen opgevangen qua bouwhoogtes.

Daarnaast bleek ook dat de communicatie aan de balie onjuist was. Daar is meegedeeld dat er in dit gebied laagbouw zou komen. Maar naar nu blijkt wordt dat hoogbouw. Dit zijn zo een paar voorbeelden van miscommunicatie

Van Rhee: misverstand is waarschijnlijk ontstaan door het updaten van het oude bestemmingsplan. Hiervoor zijn reeds excuses uitgesproken. De procedure die nu loopt is pas begin dit jaar gestart.

ODB: prettig om te horen hoe misverstand is ontstaan, maar in dit overleg kunnen niet alle misverstanden nu op tafel komen. Wel een punt: de maquette van het plan was bijvoorbeeld niet bij de wijkpost te zien, bewoners die niet naar de informatieavond konden komen hebben zich niet op de hoogte kunnen stellen daardoor. Degenen die wel op de informatieavond van 22 januari waren, werd een bestemmingsplankaart getoond. Dit zei de bewoners niets.

Intussen hebben de gemeenteraadsleden ook de impact gezien van de hoogbouw. De bewoners geven aan dat de hoeveelheid bebouwing en de hoogte veel weerstand opwekt. Dit komt duidelijk naar voren in de bewonersenquête. De mensen willen zich gehoord voelen en willen zien wat er gaat gebeuren, dit o.a. door middel van een maquette en duidelijke tekeningen die iedereen begrijpt. We willen dat deze bijeenkomst met de wethouder ervoor zorgt dat dit duidelijke geluid wordt teruggekoppeld aan het college en openingen biedt voor een vervolg, een referendum zou duidelijk de mening van de bewoners kunnen aangeven. De wethouder geeft aan dat er nog veel leerpunten in het participatietraject zitten, Zoetermeer is niet gewend aan binnenstedelijke ontwikkeling, maar dit begint te komen. De stad moet ook vernieuwen. We willen graag weten wat er nodig is zodat de bewoners zich gehoord voelen.

ODB: Er moet gezocht worden naar een gulden middenweg en er kan door middel van een referendum heel duidelijk gemaakt worden wat de bewoners wensen, o.a. over de hoogte van de gebouwen want daar bestaan verschillende meningen over. De wethouder geeft aan dat een referendum de invloed van de raad beperkt en hij niet kan beslissen hierover.

Van Rhee wijst op de Wet Ruimtelijke Ordening en vraagt zich af wat een referendum nog kan toevoegen? Het project heeft een lange geschiedenis met veel informatiebijeenkomsten waarna het plan flink is aangepast, maar nog niet genoeg naar nu blijkt.

ODB: in de informatiebijeenkomsten waren de boodschappen altijd erg eenrichtingsverkeer, het was vanuit de gemeente vooral zenden, bewoners mochten nooit hun eigen zegje doen. Nu zijn de bewoners faliekant tegen alles. De bijeenkomst in januari is als slecht ervaren, nog steeds niet duidelijk wat er nu precies gaat gebeuren, bv met hoogte of parkeren. Tip om voortaan de bewoners persoonlijk uit te nodigen en heel duidelijk aan te geven wat er precies aan de orde zal komen. De gemeente moet duidelijk laten zien wat zij hebben opgestoken uit dit overleg zodat duidelijk wordt dat de gemeente heeft geluisterd. En duidelijk moet

worden gemaakt aan de bewoners hoe ze naar de gemeente kunnen reageren. Wij willen ons plan ook naar voren schuiven.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat intern in ieder geval zal worden bekeken hoe het participatietraject is gegaan, welke keuzes zijn gemaakt en hoe dat is overgekomen. Het traject loopt al lang, er gebeurt veel uit het zicht. Ook met de ontwikkelaar moeten afspraken worden gemaakt. Idee om een klankbordgroep met de bewoners te organiseren.

4. Noodzaak bebouwing

ODB: wij willen op schrift hebben wat de noodzaak is van bebouwing en wat de noodzaak is van de gekozen gebiedsinvulling.

In de raadscommissie van 19 juni 2014 hebben de bewoners toegelicht dat er veel leegstand in kantoren is, maar ook dat men heeft geconstateerd dat er transformatie van kantoren plaatsvindt. De bewoners vragen zich steeds af of er nog noodzaak is tot bouwen van kantoren? Toon deze noodzakelijkheid aan. De bewoners begrijpen de bouw van nieuwe kantoren niet als ze zien dat er al zoveel leeg staat. De Provincie heeft eveneens een zienswijze ingediend. Ook moet de provincie nog beslissen over de hoeveelheid te bouwen kantoren.

Wethouder geeft aan dat er nog vraag is naar kantoren op A-locaties, Breevast wil alvorens te bouwen ook zekerheid of er voldoende zicht is op verhuur. Dit gebied zal ingevuld worden met een gemengd programma. In een deel van het plangebied (tussen station Zoetermeer en Boerhaave Building) kan geen woningbouw komen vanwege de ligging nabij de A12. Als de provincie besluit dat er geen kantoren mogen komen, ontstaat planschade omdat de huidige bestemming van het gebied kantoren is.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er kantoren wenselijk zijn en ook in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is overigens al veel m² kantoorruimte uit het plan geschrapt. Als de plannen voor de intercitystatus, die Zoetermeer kan krijgen, doorgaan maakt deze status het gebied bovendien zeer geschikt voor een gemengd bouwprogramma. T.o.v. het huidige bestemmingsplan is dit plan een verbetering. ODB: Dit gebied is oorspronkelijk een kantoren strook, bewoners hebben niet de indruk dat dit gebied geschikt is voor woningbouw, het blijft een onmogelijk gebied naar hun idee. Hoe gaat men om met het om met het IBM gebouw. Slopen? Als het blijft staan ligt daar straks een enorme aarden wal omheen. Zijn bv de milieueffecten bestudeerd?

Vanuit de gemeente wordt m.b.t. het IBM gebouw opgemerkt dat het zonde is om het te slopen, het voldoet nog aan de eisen van deze tijd. Verder wordt gezegd dat het ook een hele uitdaging is om een verbeterslag te maken om het gebied aantrekkelijk in te richten. Wonen sluit aan bij behoefte van de stad, en gemengd bouwen heeft ook de voorkeur in een stedelijk milieu. Dit sluit aan bij het beleid van provincie. Er zijn diverse onafhankelijke woning(behoefte)onderzoeken gedaan waaruit blijkt dat er behoefte is naar dit type woningen en dit type woonmilieus. Tevens is er noodzaak naar nieuwe woningen (verwezen wordt naar de door de raad vastgestelde gemeentelijke Woonvisie). Het is anders dan 30 jaar geleden, maar duurt nog jaren alvorens hier woningen staan en het gaat in stapjes. Het is duidelijk dat effecten en onderdelen van dit plan pijnpunten vormen voor de bewoners .

ODB: De toelichting moet niet alleen aan het ODB maar ook worden uitgelegd aan de andere bewoners, op één A4-tje. Een mondelinge uitleg van een nut of baten is niet primair waar het punt om draait. De noodzakelijke uitleg gaat over “wat is de noodzaak om het gebied Boerhaavelaan te bebouwen?” en gaat in op alle gekozen onderdelen en ingrediënten van het plan, waaronder dus het type gebouwen als woningen en kantoren, winkels en andere gebiedsfuncties, waarom daar nood aan is en uit welke referentiedocumenten die nood blijkt en hoe de uitgangspunten uit de onderliggende documenten zijn gekozen? En waarom moet er ruimte in het plangebied worden gecreëerd voor een nieuw stadhuis, als dat nodig is, en waarom moet het hoe dan ook aan de Boerhaavelaan komen? Wethouder wil dit goed bekijken in het participatie traject. Het is blijkbaar niet gelukt om het verhaal van de gemeente duidelijk toe te lichten en naar de bewoners te luisteren.

ODB: De toelichting dient dus beter te worden naar de bewoners, compleet en dusdanig dat gemiddeld genomen iedereen kan snappen wat de noodzaak is voor het bouwen. Het beeld en de vrees voor leegstand moet weggenomen worden.

5. Voorlichting/Participatie

ODB:

- Reactie op speeches tijdens de hoorzitting en commissievergadering, wat is hiermee gedaan?
- Gewezen wordt op de “Reiswijzer Marktpartijen”,. De wethouder en projectleider van de gemeente Zoetermeer geven aan deze reiswijzer te kennen.

Gemeente:

Parkeren: Breevast is gevraagd verhuur en parkeren te koppelen en dit vast te leggen in een brief.

Risicoanalyse: Breevast heeft aangegeven dat dit in de maak is. Er is een business case waarin planschade risico staat. Mocht Breevast failliet gaan dan zal waarschijnlijk een andere partij het plan afmaken. Een eventueel faillissement verandert niets aan het bestemmingsplan. De visie van de gemeente op het gebied blijft ook hetzelfde. Woningen worden met afbouwgarantie aangeboden. Er zijn afspraken gemaakt met Breevast, en het grootste deel van het risico ligt bij hen. De gemeente faciliteert. Gemeente loopt andere risico's dan Breevast. De gemeente kan geen beslissingen nemen voor Breevast. Bovendien, de gemeente had ook zeer beperkt grondeigendom in het gebied

ODB wil terugkoppeling van de gemeente over de types risico, bv het risico tijd. Als risico's op tafel komen kan dit een bindmiddel zijn en zorgen voor wederzijds begrip.

Wethouder: Gemeente loopt bij elk project risico, faillissement, bouw etc. De zorgen van de bewoners kunnen op tafel komen en worden besproken. Als er zaken spelen dan bij elkaar komen.

ODB wil weten hoe nu verder, staat vaststelling van het bestemmingsplan door de raad op 30 juni vast?

Gemeente wil gesprek aangaan met de bewoners over de echte pijnpunten, wat moeten we aanpassen om de bewoners tegemoet te komen? Gemeente wil een oplossing samen met de bewoners. In de door de bewoners ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn elementen neergelegd waar we

mee aan de slag gaan. De indieners van de zienswijzen hebben in de aanloop van de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Stad de Nota beantwoording Zienswijzen ontvangen.

ODB: niet alle bewoners weten de juiste weg te bewandelen, er zijn nog steeds bewoners die zich niet gehoord voelen en het plan niet kunnen visualiseren, wij willen het besprokene naar de achterban terugkoppelen. Daar is tijd voor nodig om e.e.a. uit te werken. Op dit moment komen er nog steeds handtekeningen binnen. De bewonersenquête is op een laat tijdstip gestart en plaatst de reeds ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in een nieuwe realiteit. Op basis van de uitkomsten van de enquête blijkt dat men zich niet wil laten afschepen met een begeleidingscommissie. We stellen voor dat de gemeente de besluitvorming stopt om verder te praten. Ook onder andere over het plan van Willem Bos, is dat plan reëel? Vraag is dus: pas op de plaats.

Vanuit de gemeente wordt de volgende reactie gegeven op het plan van Willem Bos: dit plan refereert aan het plan Soeterweijde, daar is getalsmatig naar gekeken en het heeft een veel lagere bebouwingsdichtheid. Als we dit plan op de locatie Boerhaavelaan willen is er veel meer ruimte nodig om het bouwprogramma te realiseren of er moet minder worden gebouwd. De bestaande kantoorpanden die nu in gebruik zijn blijven gehandhaafd en zijn eigendom van Breevast.

ODB: de vraag vindt het ODB te vroeg om te stellen aangezien gebleken is dat het ontstane beeld door de ontwikkelingen van de handtekeningenactie mogelijk moet worden bijgesteld. De enige antwoorden die hierop kunnen worden gegeven zijn gebaseerd op de situatie van voor de handtekeningenactie, met dien verstande dat de realiteit van de handtekeningen niet genegeerd kan worden en dat niet alle relevante informatie voorhanden is. Het ODB eist namelijk geen "gouden kranen" maar kan in dit stadium en in deze situatie überhaupt geen toezeggingen over bouwaspecten doen, maar als het plan Bos niet reëel is koppelen wij dit terug naar bewoners.

Gemeente: technische vragen die gesteld zijn door Bos zijn beantwoord. Zijn plan heeft grote financiële consequenties, wij moeten andere belangen ook meewegen. Maar willen ook kwaliteit en niet alleen stenen. Gemeenteraad zal ook deze belangen afwegen.

Vraag van de projectleider: stel dat de hoogte van de toren op de kop van de Juliana van Stolberglaan teruggebracht wordt naar 30 meter, dezelfde bouwhoogte als het omliggende gebied en deze toren per saldo dus helemaal weg is wat is de reactie daarop?.

ODB: dat zou een eerste stap in de goede richting kunnen zijn en daarbij laat de gemeente dan zien dat zij de bewoners serieus neemt. Hierover ontstaat vervolgens nog enige discussie.

ODB wijst nogmaals op de onduidelijkheid richting de bewoners en de onduidelijke toelichting en vraagt of de besluitvorming opgeschort kan worden.

Wethouder geeft aan dat er is geluisterd en er zal hoe dan ook duidelijkheid naar alle bewoners worden geschapen.

Van Rhee maakt duidelijk dat gemeente niet helemaal kan meebewegen met alle wensen, er zijn immers meerdere belangen die bewaakt moeten worden.

Er zal een uitleg komen op basis van nut, noodzaak en wens.

De wethouder zal nadenken of hij de raad zal vragen om uitstel van de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Vanuit ODB wordt aangegeven dat zij ingeval van uitstel wil meewerken aan een oplossing en dat we elkaar op de schaal van één tot honderd zeker zullen tegenkomen.

Wethouder: Vanmiddag is er een overleg met Breevast, daar zal terugkoppeling van dit gesprek plaatsvinden. We gaan kijken wat we kunnen doen richting raad. Het zou jammer zijn als we weer in de vertraging komen. We zullen proberen uiterlijk morgen voor 15.00 uur antwoord op jullie vragen te geven.

De rest van de agendapunten zijn niet meer aan de orde gekomen. Sluiting van de vergadering rond 12.30 uur. De wethouder en de anderen aanwezigen van de gemeente gaan nog met een bewoner naar boven om het uitzicht te bekijken.

Bijlage C

> Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

Aan de omwonenden en bewoners van de Boerhaavelaan

Bezoekadres
Markt 10
2711 CZ Zoetermeer

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Datum
- 6 AUG. 2014
Uw kenmerk

Ons kenmerk
SO/PM/MG/14-9398

Bijlagen

Onderwerp: Extra informatiebijeenkomsten bestemmingsplan ontwikkeling Boerhaavelaan

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 juni 2014 is het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan voor vaststelling behandeld in de commissie Stad. Tijdens de behandeling van dit bestemmingsplan hebben veel bewoners, die rondom het plangebied wonen, hun ongenoegen geuit over het plan en het planproces. Ondanks de diverse informatie- en inspraakgelegenheden gedurende de afgelopen jaren en de wijzigingen die vervolgens zijn doorgevoerd, is dit ongenoegen niet weggenomen. Naar aanleiding daarvan heeft op 26 juni 2014 een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het Overlegorgaan Driemanspolder Boerhaavelaan (ODB), wethouder Rosier en een aantal medewerkers van de gemeente Zoetermeer.

Samen met de vertegenwoordigers van het ODB is door beide partijen geconstateerd dat veel bewoners vinden dat zij een informatieachterstand hebben over de inhoud van het plan.

Verder hebben wij gemerkt dat er voor de bewoners nog diverse pijnpunten in het plan zitten waarover zij graag met de gemeente verder willen spreken.

De gemeente wil het gesprek met de bewoners hierover graag op een zorgvuldige wijze voortzetten en invullen. De besluitvorming over het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan is dan ook uitgesteld. Hierdoor ontstaat meer tijd om samen met de bewoners nog eens goed naar de plannen te kijken.

Op 7 juli 2014 heeft een vervolgesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het ODB en de gemeente. Hierin is gesproken over het vervolgtraject en is afgesproken dat er twee extra informatiebijeenkomsten worden georganiseerd. De gemeente streeft er nu naar om begin oktober 2014 het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan opnieuw ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Maar ook hierbij geldt dat zorgvuldigheid voor snelheid gaat.

De gemeente nodigt u dan ook uit voor de informatiebijeenkomsten op:

Dinsdag 9 september 2014, van 19:30 – 21:30 uur en
Dinsdag 23 september 2014, van 19:30 – 21:30 uur
in het Boerhaave Building aan de Boerhaavelaan 11.

Tijdens de eerste bijeenkomst wil de gemeente de informatieachterstand uit de wereld helpen, en een inventarisatie maken van de pijnpunten. Ook kunt u uw vragen stellen en kunt u de maquette bekijken.

De tweede bijeenkomst is vooral bedoeld om samen met bewoners te zoeken naar mogelijke oplossingen voor de geconstateerde pijnpunten. De werkvorm waarin we dit willen gaan doen willen we graag tijdens de eerste bijeenkomst met u bepalen.

Aangezien de omwonenden hebben aangegeven een informatieachterstand te hebben, verzoeken wij u deze informatieachterstand (wat is u onduidelijk) en ook de pijnpunten (waar bent u het niet mee eens) vooruitlopend op de informatieavond als volgt kenbaar te maken:

- Bij voorkeur per e-mail via het volgende e-mailadres:
projectenpmv@zoetermeer.nl;
- of schriftelijk aan de heer M. van Rhee, gemeente Zoetermeer, afdeling Stedelijke Ontwikkeling, postbus 15, 2700 AA Zoetermeer.

Zoals afgesproken met het ODB ontvangen zij een kopie van uw reactie. Indien u dit wenst kunnen wij uw reactie anonimiseren.

In verband met een goede voorbereiding verzoeken wij u om zo snel mogelijk, maar uiterlijk vóór 1 september 2014, te reageren. Daarmee kunnen wij uw vragen of opmerkingen op de eerste informatiebijeenkomst beter beantwoorden. Natuurlijk kunt u tijdens de informatiebijeenkomsten ook nog vragen stellen.

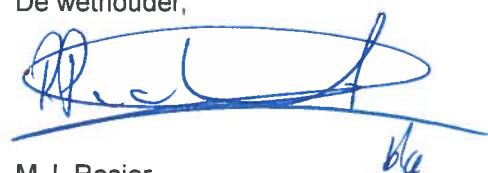
Vooruitlopend op de informatiebijeenkomsten kunt u de maquette alvast bekijken. Deze maquette geeft een beeld van de bebouwing zoals die is opgenomen in het Ontwikkelplan Boerhaavelaan uit 2010. De maquette vormt nadrukkelijk geen definitief beeld van de invulling van het plangebied. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn namelijk verschillende varianten mogelijk van toekomstige ontwikkelingen en invulling binnen het gebied. De maquette is vanaf 5 augustus 2014 te zien in de wijkpost Centrum aan de Bijdorplaan 14. De wijkpost is geopend van maandag t/m donderdag van 9.00 – 16.00 uur.

Het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, met bijbehorende onderzoeken, kunt u digitaal inzien op de website:

www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0637.BP00033-0002. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn de voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (en ook als zodanig opgenomen in de reeds verstrekte Nota Zienswijzen) nog niet verwerkt.

Wij stellen het zeer op prijs wanneer u zich voor de informatiebijeenkomsten aanmeldt via projectenpmv@zoetermeer.nl of via 079 - 3468584.

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
De wethouder,



M.J. Rosier

Bijlage D

Geachte bewoners,

Mijn naam is Cees Kaars, Lid van het ODB (Overleg Driemanspolder Boerhaavelaan) een samenwerkingsverband dat de bewoners van de Stadhoudersring en de Dunantstraat vertegenwoordigt, in haar strijd tegen de hoogbouwplannen.

Het ODB is op 11 februari opgericht door een aantal verontruste bewoners n.a.v. de voorlichtings bijeenkomst van 22 januari betreffende de bouwplannen op het voormalige IBM terrein gelegen aan de Boerhaavelaan, met als doel de bewonersbelangen te behartigen die ernstig in het gedrang komen door deze bouwplannen.

Het ODB heeft officieel bezwaar aangetekend tegen deze voorgestelde bouwplannen.

Het ODB heeft in juni zijn visie op de plannen tijdens twee commissievergaderingen van de gemeente kenbaar gemaakt.

Daarnaast ontstond er een spontane bewonersactie, met als resultaat ruim 700 handtekeningen tegen de hoogbouw. Tijdens de tweede commissievergadering zijn de handtekeningen aan de wethouder overhandigd.

Door de inzet van het ODB en de handtekeningenactie is bereikt, dat de besluitvorming betreffende dit project is uitgesteld en dat de gemeente met het ODB en de bewoners een participatietraject gaat inslaan.

Bij de voorbereiding van deze participatie zijn er een aantal gesprekken geweest tussen vertegenwoordigers van de gemeente, de projectontwikkelaar en het ODB.

Deze gesprekken hebben inhoudelijk weinig opgeleverd.

Van inspraak en invloed kunnen uitoefenen op het plan zelf, is tot nu toe geen sprake geweest.

Resultaat is wel, dat wij hier vanavond bijeen zijn om de participatie daadwerkelijk op te starten.

De kern van mijn verhaal van vanavond heeft als titel DE NOODZAAK??????

De gemeente heeft ons op geen enkele manier kunnen overtuigen van de noodzaak van dit plan

Wat is de noodzaak om dit gebied als een soort Manhattan vol te proppen met woontorens en kantoorgebouwen?

Voor wie ga je dit bouwen? Is er welvraag naar?

Vanuit de gemeente wordt regelmatig geroepen: Er is vraag naar moderne kantoorgebouwen.

**Is de gemeente soms blind voor het feit, dat er in Zoetermeer duizenden m² te huur of te koop staan en in veel gevallen staan te verpauperen.
De realiteit is ook dat er al een paar jaar een nieuw opgeleverd kantoorgebouw,
“het Klaverblad” leeg staat. Pure kapitaal vernietiging.
Het is inmiddels bekend geworden dat de provincie dit gebied niet meer heeft aangemerkt als kantorenlocatie en mogelijk dwars kan gaan liggen.
Als de kantoren wegvallen, is het plan dan nog wel haalbaar?**

**Vanuit de gemeente wordt ook geroepen: Er is grote vraag naar woningen in het duurdere segment.
De realiteit is dat er veel van dit type woningen leeg staan omdat deze door de economische crisis inmiddels onbetaalbaar zijn geworden.
Een goed voorbeeld hiervan is het Futuragebouw, dat voor de helft leeg staat.
En dat zijn precies de soort woningen die men voornemens is te gaan bouwen op deze locatie.
Ook wordt er in het plan gesproken over een nieuw te bouwen hotel en nieuw winkel aanbod.
Verwacht de gemeente in de komende jaren een explosieve groei van het toerisme?
Zoetermeer heeft hotels genoeg.
En dan de noodzaak om het winkelaanbod uit te breiden!
Kijk naar het Stadshart, daar staan al veel winkelpanden leeg en dat zal volgens verwachting in de komende jaren alleen maar toenemen.
Kortom: dit plan is volstrekt overbodig!!!!!!!!!!!!!!**

Maar wat betekent het voor u als omwonenden als de gemeente er toch voor kiest om de huidige plannen door te zetten:

- **De voorgestelde bebouwing zal in fases worden uitgevoerd.
Het gevolg hiervan is dat de omwonenden jarenlang uitkijken over een bouwput Veel bouwverkeer zal extra fijnstof geven en veel geluidsoverlast veroorzaken.
Alleen hierdoor al is dit plan onverantwoord!**

Maar er is meer.

- **De woningen aan de Stadhoudersring en de Dunantstraat komen door de plannen veel meer en langer in de schaduw te staan. Het aantal zonuren neemt aanzienlijk af met als gevolg hiervan een hogere energie rekening. U komt letterlijk in het donker te zitten**
- **Het uitzicht zal beperkt worden i.v.m. de enorme bouwmassa op een relatief kleine oppervlakte.**

- Eigenaren van de omringende woningen wacht mogelijk waardevermindering van hun woning.
- Het verkeer op de Boerhaavelaan en omliggende straten en wegen zal sterk toenemen ten gevolge van het grote aantal te bouwen woningen (circa 700 honderd). Een geluk hierbij is dat de provincie een streep door de kantorenbouw haalt, anders zou dat er ook nog bij komen.
- De parkeerproblemen zullen toenemen.
- Door de voorgestelde hoge bebouwing zal de windoverlast toenemen zoals bij het Spazio in het stadshart.
- Als de plannen doorgaan zal dat het percentage hoogbouw in Driemanspolder op meer dan 80 procent brengen, het hoogste percentage van alle wijken in Zoetermeer. Het groene karakter van Driemanspolder zal in grote mate worden verprutst. Het bestaande groen zal verdwijnen.

Al met al is dit plan onwenselijk.

Jaren lang al is de ontwikkeling van deze locatie een hoofdpijndossier voor de gemeente.

De financiële verhoudingen tussen gemeente en projectontwikkelaar zijn geheimzinnig.

Wat gebeurt er als Breevast volgens een recent artikel in de financiële Telegraaf een bedrag van 1,2 miljard euro moet herfinancieren? Wordt het een financieel debacle voor de gemeente?

Draaien alle zoetermeeders dan op voor het financiële risico?

De gemeente zal er voor moeten oppassen, dat dit dossier niet uitgroeit tot een chronisch migrainedossier.

Desondanks houdt de gemeente star vast aan het huidige plan.

Aan het bouwvolume is nagenoeg niets veranderd.

In het laatste gesprek op maandag 1 september jl. werd nogmaals duidelijk, dat de inbreng van het ODB van tafel werd geveegd, zoals: geen bebouwing kunnen jullie wel vergeten en: bebouwing met een maximale hoogte van vier bouwlagen is onbespreekbaar. Soortgelijke ideeën uit de gemeenteraad werden eveneens genegeerd.

De arrogantie ten top!!!!

Tot slot:

Vanaf nu kunt u uw vragen stellen, uw ideeën geven en uw bezwaren indienen.

Vanaf nu moet de daadwerkelijke inspraak en participatie beginnen.

Vanaf nu moet dit plan ook inhoudelijk bespreekbaar worden.

Het ODB vertrouwt er op dat uiteindelijk het gezonde verstand zal zegevieren en het college inziet dat met het doorzetten van dit huidige plan een heilloze weg wordt ingeslagen welke mogelijk zal leiden tot een financieel debacle voor de gemeente Zoetermeer.

Het ODB wil in constructief overleg tot een voor ieder aanvaardbare oplossing komen die recht doet aan uw belangen, en rekening houdt met uw woonomgeving, uw woongenot.

Maar dan wel als een gelijkwaardige gesprekspartner waar naar geluisterd wordt.

Gedurende het vervolgtraject zal het ODB zich in dezen alle rechten voorbehouden.

Het ODB wenst het college veel wijsheid toe.

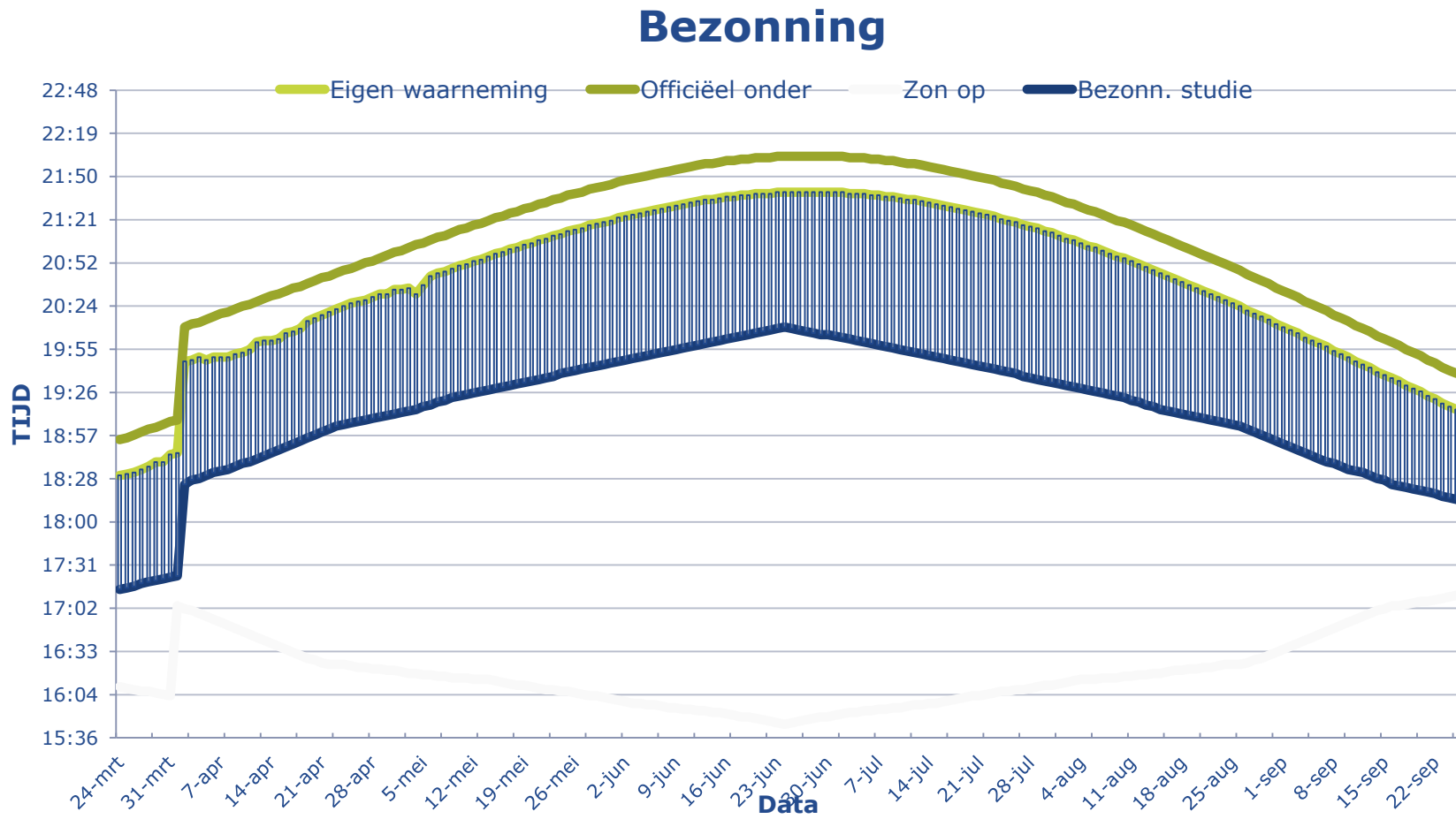
Met dank voor uw aandacht.

Bijlage E

Bezonningstudie

“De geprojecteerde bebouwing van het ontwikkelplan leidt niet tot noemenswaardige schaduw op de omliggende bebouwing. Uitzondering hierop is de bebouwing op de kop van de kavel en aan het einde van de van Stolberglaan”.

Eigen meting





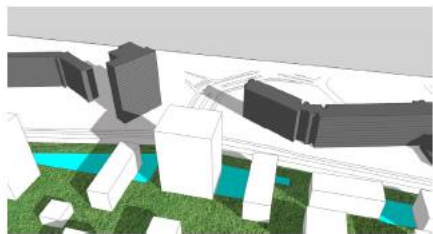
jan	feb	21.03.	april
mei	juni	juli	aug
sept	okt	nov	dec

zonopgang (2013):
zonondergang (2013):

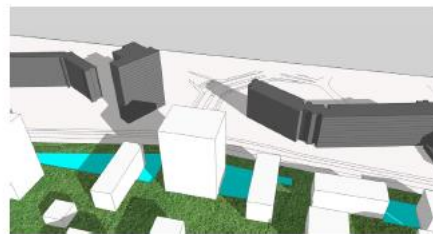
06.40u
18.55u



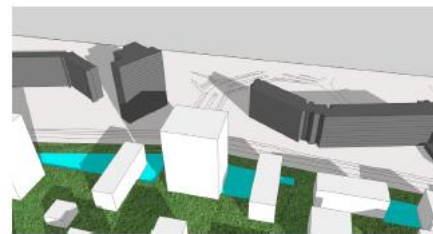
15:00



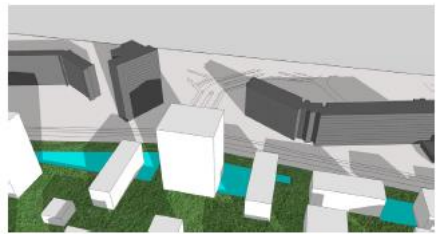
15:30



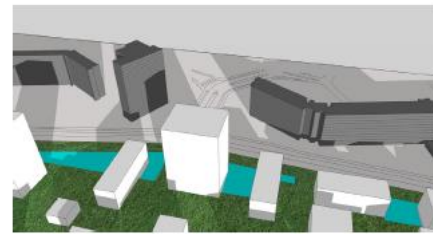
16:00



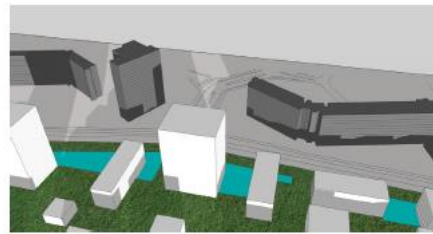
16:30



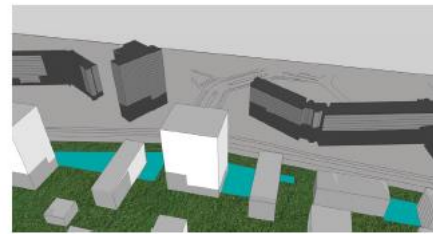
17:00



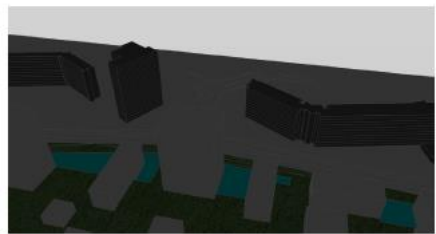
17:30



18:00



18:30



19:00

21 maart, om 18.00 uur



Gemeente, waarom.....



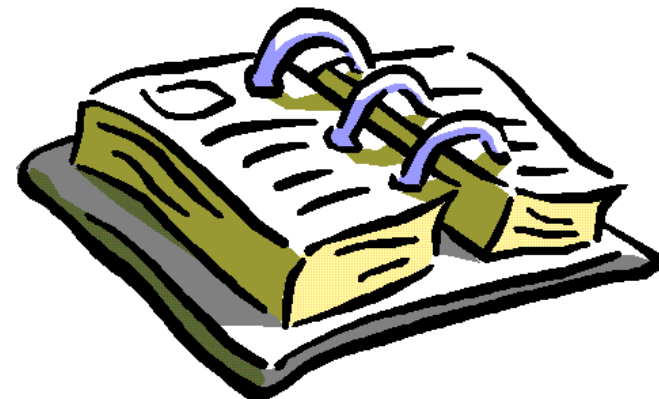
Bijlage F



Informatieavond Boerhaavelaan

9 september 2014

Programma



19:30 uur	Welkom en introductie
19:35 uur	Wethouder Rosier
19:40 uur	Presentatie gemeente
20:15 uur	Presentatie ODB
20:35 uur	Vragen
21:05 uur	Informatiemarkt
21:30 uur	Einde bijeenkomst



Even voorstellen

ODB vertegenwoordiging

Breevast

Gemeente Zoetermeer



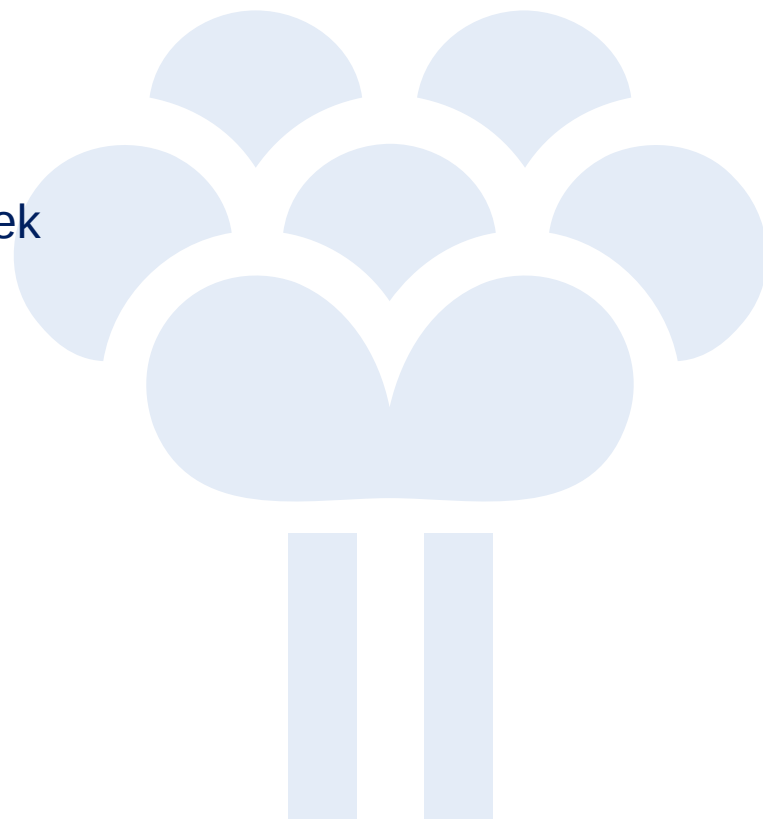
Wethouder Rosier

Kennis maken

Geschiedenis plan Boerhaavelaan

Belangenafweging

Samen op een constructieve manier in gesprek



Ruimtelijke ordening

- **Bestemmingsplan**
- **Beeldkwaliteitsplan**
- **Omgevingsvergunning**
- **Aanvullende voorwaarden**

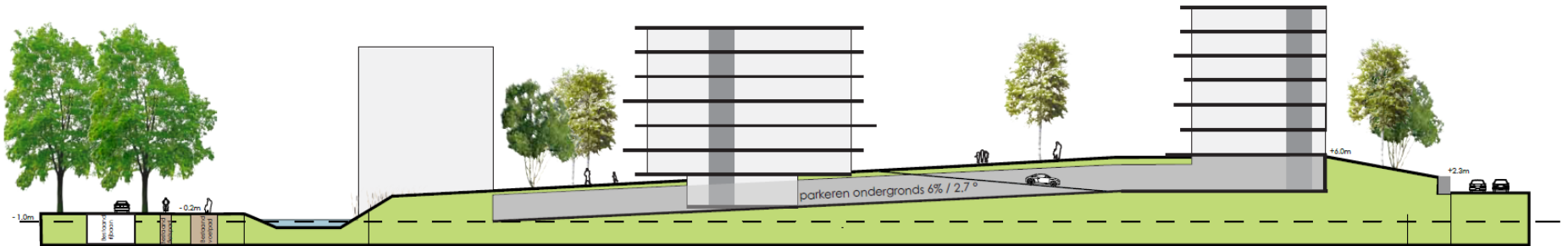


Beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan

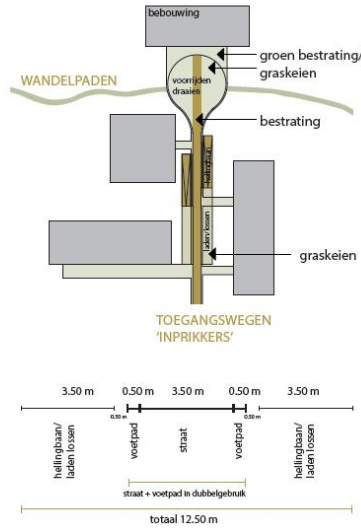
- stedenbouwkundige invulling
- landschappelijke inrichting
- architectuur



Stedenbouwkundige invulling



Landschappelijke inrichting

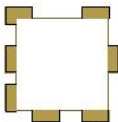


Architectuur

buitenruimte

De relatie van de gebouwen met de natuur en het maaiveld is van vitaal belang. Alle woongebouwen kennen grondgebonden appartementen of maisonnettes op de begane grond.

Ruime buitenruimten en een interessante relatie met de parkachtige omgeving zijn belangrijke thema's voor de woongebouwen. De buitenruimten dienen dan ook een integraal onderdeel te vormen van de architectuur van de gebouwen. Dat geldt in het bijzonder bij naar buiten stekenden architectuurelementen, zoals bijv. balkons. Hier zullen de vloerranden een bijzondere aandacht verdienen. Kale betonnen vloerranden zijn ongewenst en moeten worden bekleed.



buitenruimten ingezet om bijzondere hoek te creëren

- bijzondere aandacht aan vloerbanden besteden
- geen betonnen vloeraanzichten
- glazen balustrades



buitenruimten integraal onderdeel architectuur; balustrades hoogwaardig afgewerkt



buitenruimten integraal onderdeel architectuur; balustrades en borstweringen met elkaar verbinden



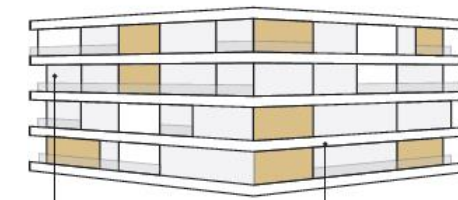
buitenruimten integraal onderdeel architectuur; balustrades opvallend vormgeven



buitenruimte ingezet om lichte hoek te realiseren

Architectuur

kleurstelling



variabele
invullingen
in contrast met de
vloerbanden

dominante
vloerbanden:
lichte, gladde
materialen
- natuursteen
- metal
- glas

De vloerbanden dragen bij aan de frisse karakter van het concept 'Park en Paviljoenen'. Met licht en gladde materialen zorgen zij voor een strakke lichte hoofdframe. Door het toepassen van bijvoorbeeld: licht natuursteen, lichte metalen beplating, composiet (wit) of keramisch (frisse kleuren) benadrukken zij de horizontale richting van de volumes. De invullingen, die van verschillende materialen en kleuren kunnen worden voorzien, zitten in de tweede laag gevel.



de loggia's creëren diepte en de invulling (houten louveres) contrasteert met de witte vloerband



de lichte vloerbanden geven een helder hoofdframe; de metalen louveres zorgen voor contrast



kleurverschil tussen de vloerbanden en de invulpanelen zorgen voor een helder beeld; loggia's zorgen voor de gewenste plasticiteit

subtiel kleurwisselingen tussen invulpanelen

Samenwerking gemeente - Breevast

Taken gemeente:

- Bestemmingsplan wijzigen
- Afgifte omgevingsvergunningen
- Aanleg rioolputten en inritten
- Verkeersmaatregelen
- Verkoop stroken grond
- Communicatie (gezamenlijk)

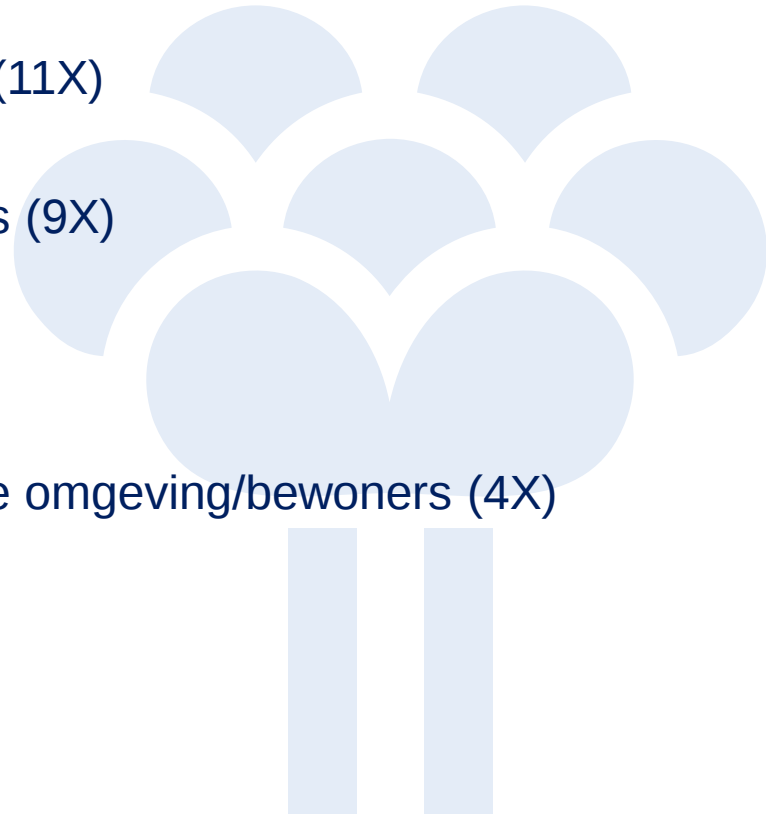
Taken Breevast:

- Plannen maken
- Realisatie van de bebouwing en groen voor eigen rekening en risico
- Realisatie van plein tegenover ingang station
- Communicatie (gezamenlijk)



Vragen/kritische punten

1. Nut en noodzaak bebouwing onduidelijk (14X)
2. Uitzicht/bezinning verslechterd (11X)
3. Toename verkeersintensiteit/parkeerdruk (11X)
4. Teveel hoogbouw met name 2 woontorens (9X)
5. Maquette fout/onduidelijk (7X)
6. Weinig rekening gehouden met bestaande omgeving/bewoners (4X)



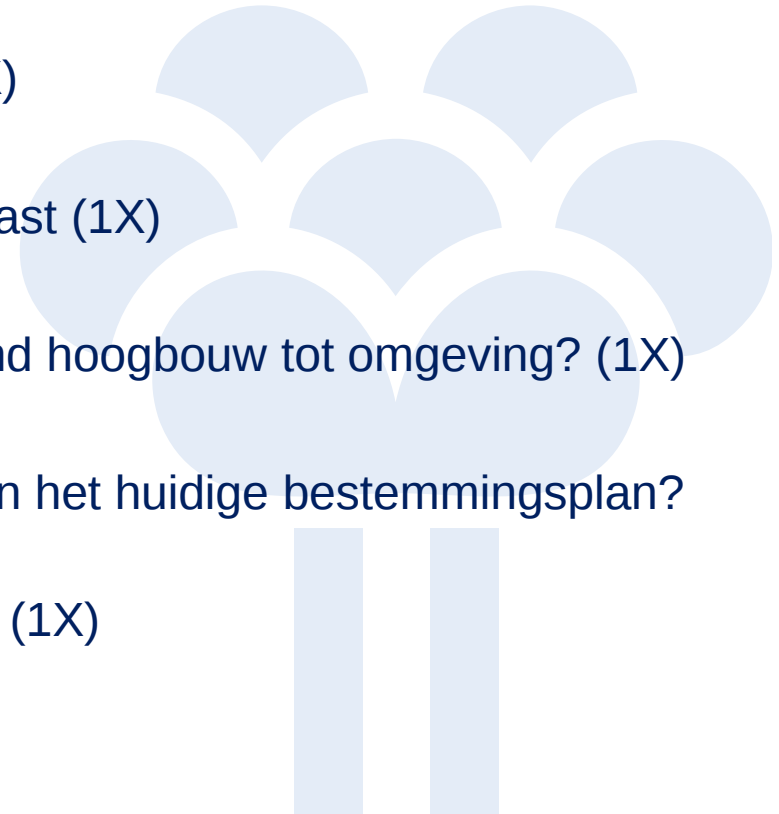
Vragen/kritische punten

- 7. Windhinder (4X)
- 8. Verdwijnen groen/bomen (3X)
- 9. Rust in de wijk verdwijnt (3X)
- 10. Luchtvervuiling (3X)
- 11. Te hoge bebouwingsdichtheid (3X)
- 12. Wie gaat de waardevermindering van de bestaande woningen vergoeden? (2X)

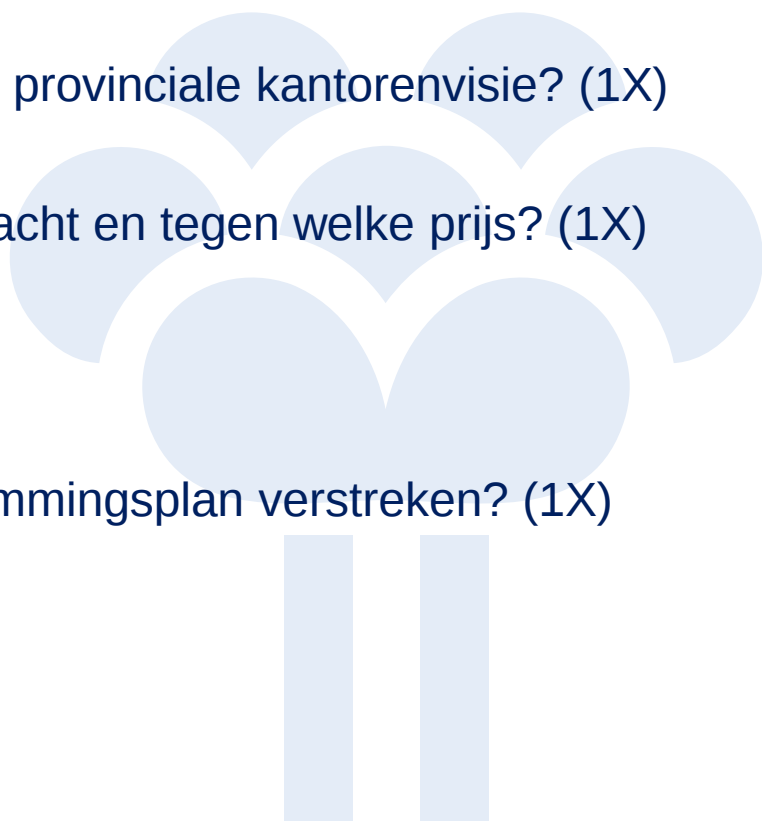


Vragen/kritische punten

- 13. Hoe zit het met bouwlagen/bouwhoogte in huidig bestemmingsplan? (1X)
- 14. Flexibiliteit, hoe gaat het plan er concreet uitzien? (1X)
- 15. Wanneer wordt gestart met de bouw? (1X)
- 16. Bouw(verkeer) veroorzaakt (geluids)overlast (1X)
- 17. Welke norm is van toepassing voor afstand hoogbouw tot omgeving? (1X)
- 18. Wat zijn de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan? (1X)
- 19. Voor welke doelgroepen wordt gebouwd? (1X)



Vragen/kritische punten

- 20. Welke reactie heeft de gemeente op het alternatieve ontwikkelplan? (1X)
 - 21. Hoe gaat de gemeente om met de enquête? (1X)
 - 22. Hoe gaat de gemeente om met de nieuwe provinciale kantorenvisie? (1X)
 - 23. Hoeveel m² gemeentegrond wordt ingebracht en tegen welke prijs? (1X)
 - 24. Hoe zit het met de risico-analyse? (1X)
 - 25. Zijn de wettelijke termijnen van een bestemmingsplan verstreken? (1X)
- 

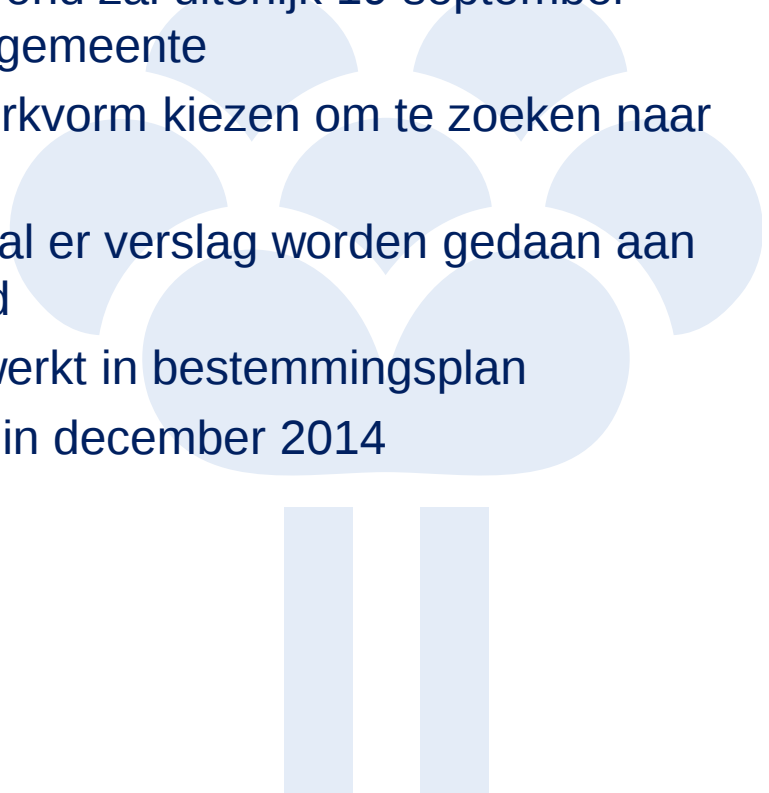
Vragen/kritische punten

- 26. Is het nog zinvol om door te gaan met het plan? (1X)
- 27. Hoe zal de bestuursrechter gaan oordelen? (1X)
- 28. Is de gemeenteraad op de hoogte (gebracht) van deze gegevens c.q. omissies? (1X)
- 29. Plan is een blokkendoos met lage beeldkwaliteit (1X)
- 30. Bebouwing te dicht op de Boerhaavelaan ipv de Afrikaweg (1X)
- 31. Bestemmingsplan heeft teveel flexibiliteit (1X)



Vervolg

Vervolg procedure bestemmingsplan Boerhaavelaan:

- Besluitvorming begin juli is uitgesteld
 - De presentatie en het verslag van deze avond zal uiterlijk 19 september worden verstrekt aan ODB en op website gemeente
 - 23 september zullen we een passende werkvorm kiezen om te zoeken naar oplossingen voor de kritische punten
 - Nadat 2 informatieavonden zijn geweest zal er verslag worden gedaan aan college van B&W en raadscommissie Stad
 - Eventuele planaanpassingen worden verwerkt in bestemmingsplan
 - Besluitvorming in gemeenteraad circa begin december 2014
- 

ODB



Reacties en vragen



Bijlage G



gemeente

Zoetermeer

Verslag informatieavond Boerhaavelaan 9 september 2014

De avond start met een korte inleiding door wethouder Rosier:

Er zijn in het verleden al veel plannen opgesteld voor het Boerhaavegebied. Het huidige bestemmingsplan Afrikaweg e.o. geeft vooral de mogelijkheid om veel kantoren te bouwen. Een groot, blok van enkel kantoren is onwenselijk en is in de huidige tijd ook absoluut niet haalbaar. In de afgelopen jaren is door Breevast en de gemeente gewerkt aan een ontwikkelingsplan en dit is ook gepresenteerd aan bewoners. Naar aanleiding van de reacties op dit eerste plan in 2007 is er in 2010 een nieuw plan door Breevast opgesteld en gepresenteerd. Dit ontwikkelplan is de basis voor het huidige ontwerpbestemmingsplan Boerhaavelaan. Dit ontwerpbestemmingsplan is eerder dit jaar ter visie gelegd en de bewoners hadden, als direct belanghebbende, de gelegenheid om op hierop te reageren en zienswijzen in te dienen. Dit is door diverse bewoners, waaronder het Overlegorgaan Driemanspolder Boerhaavelaan (ODB) ook gedaan. De gemeente heeft in haar nota zienswijzen hierop gereageerd en de besluitvorming verder voorbereid. Tijdens de commissiebehandeling van 19 juni 2014 is gebleken dat er bij veel bewoners nog veel vragen en kritische punten zijn. In overleg met het ODB is hierna afgesproken om hier wat aan te doen. Vandaar dat er door de gemeente twee informatiebijeenkomsten in nauwe samenwerking met het ODB voor de bewoners zijn georganiseerd. De besluitvorming over het bestemmingsplan Boerhaavelaan is uitgesteld.

Op 9 september 2014 heeft de eerste van twee aanvullende informatieavonden rondom de plannen aan de Boerhaavelaan plaatsgevonden. Deze informatieavond stond vooral in het teken van beantwoording van vragen. Daarnaast zijn bewoners en belangstellenden in de gelegenheid gesteld om hun kritische punten duidelijk te maken.

Voorafgaand aan deze informatieavond heeft er een maquette van het ontwikkelplan Boerhaavelaan bij de Wijkpost Centrum gestaan ter illustratie van de plannen en hebben bewoners vragen en kritische punten kunnen indienen.

De vragen en kritische punten zijn geclusterd en op de avond beantwoord. Op de avond zelf hebben aanwezigen aanvullende vragen gesteld.

Hierna worden alle vragen en antwoorden weergegeven. Het eerste deel bestaat uit vragen en antwoorden van vragen die voorafgaand aan de informatieavond zijn gesteld. Hierbij is tussen haakjes aangegeven hoe vaak een vraag is gesteld. Het tweede deel bevat vragen en antwoorden die op de avond zelf gesteld zijn.

de volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- Een totaaloverzicht van de vooraf letterlijk ingediende vragen. Deze zijn om privacy redenen geanonimiseerd
- Het verslag met de vragen en antwoorden

De heren Tjepkema en Kaars van het ODB geven een korte presentatie. De presentaties zijn terug te vinden op de website, dit zijn:

- De spreektekst van de heer Kaars namens het ODB.
- De presentatie van de heer Tjepkema namens het ODB.

Deel 1 Vooraf gestelde vragen en antwoorden

Bij de plenaire beantwoording van deze vragen zijn regelmatig aanvullende vragen door de aanwezigen gesteld. Deze zijn bij de beantwoording weergegeven als "Aanvullende vraag" en "Antwoord".



gemeente

Zoetermeer

1. Nut en noodzaak bebouwing onduidelijk (14x)

De gemeente dient diverse belangen af te wegen in dit soort situaties. Dat zijn de belangen van de stad als het gaat om nieuwe werk- en woonlocaties, de belangen van eigenaren van grond en vastgoed en bewoners van de stad. Dit is vaak een hele puzzel en de gemeente realiseert zich dat ze niet iedereen gelukkig kan maken of houden.

De huidige vastgoedmarkt is slecht maar er zijn tekenen van herstel. De toekomst voorspellen is moeilijk maar er zijn diverse marktonderzoeken verricht waaruit vraag naar nieuwe woon- en werklocaties blijkt. Om te voorzien in toekomstige behoefte aan stedelijke werk- en woonlocaties is ontwikkeling van het Boerhaavelaan gebied daarom wenselijk. Tevens kan door ontwikkeling van het Boerhaavegebied een betere verbinding van de stationsomgeving met het stadshart worden gerealiseerd door een gevarieerder en wat levendiger stedelijke invulling.

2. Uitzicht/bezonnings verslechtert (11x)

In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat de nieuwe bebouwing een paviljoenachtig karakter moet hebben. Dat betekent dat er geen gebouwen mogen komen zoals bijvoorbeeld Terra Nova of de huidige flats langs de Boerhaavelaan, maar juist kleinere blokken zodat er geen gesloten wand ontstaat maar juist zicht langs de gebouwen en tussen de gebouwen door.

Een aantal woningen zal door nieuwe bebouwing iets minder zonuren krijgen. De hoogbouw in het nieuwe plan is in de vorm van torens, de schaduwkegel van een toren draait sneller over bestaande bebouwing heen dan van een groot schijfvormig gebouw. In de bezonningsstudies is bovendien gecontroleerd of de bezonnings voldoet aan de TNO norm.

3. Toename verkeersintensiteit/parkeerdruk (11x)

Om de toename van verkeer in goede banen te leiden zal op een gegeven moment in de ontwikkeling, als er een bepaalde hoeveelheid nieuw vastgoed in het gebied is gerealiseerd, door de gemeente enkele aanpassingen plaatsvinden. Deze aanpassingen betreffen verbetering van de doorstroming van de rotonde Meerzichtlaan-Bredewater en een capaciteitsverruiming van de opstelstroken bij de kruising Afrikaweg-Van Leeuwenhoeklaan. Parkeren moet conform de gemeentelijke parkeernorm worden gerealiseerd. Dit betekent dat er totaal circa 3000 ondergrondse parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Ter voorkoming van parkeerhinder in de omgeving worden zowel door Breevast als de gemeente de volgende maatregelen getroffen:

- Verkoop/verhuur van een woning geschiedt met minimaal 1 parkeerplaats per woning tenzij de bewoners geen auto bezitten en daar ook voor tekenen.
- Geen verkoop/verhuur commercieel vastgoed zonder parkeerplaatsen.
- Voor bezoekers zijn conform de parkeernorm parkeerplaatsen in het plan aanwezig.
- Monitoring van de parkeerdruk; er wordt, in overleg met bewoners, een nulmeting vóór de planontwikkeling verricht (2014/2015) en nametingen tijdens en na planrealisatie.
- Bij bewezen parkeeroverlast zal parkeerregulering in overleg met bewoners worden ingesteld (bijvoorbeeld: blauwe zone 3 uur max van ma-vrij 9-17u of ander gereguleerd parkeerregime met ontheffingen).

Aanvullende vraag: Zijn de plekken die gereserveerd zijn voor kantoren, 's avonds beschikbaar voor bewoners?

Antwoord: Gestreefd wordt naar een optimaal en efficiënt gebruik van de parkeervoorzieningen. Dit betekent dat uitwisselbaarheid tussen functies wordt nagestreefd. De wens bestaat dat in de avonduren bewoners ook parkeerplekken voor de kantoren kunnen gebruiken. In de meeste situaties zullen voor de woningen afzonderlijke parkeerplaatsen 24 uur per dag beschikbaar zijn.



gemeente

Zoetermeer

Aanvullende vraag: Wat is de parkeernorm in Zoetermeer t.a.v. Werkplekken/m² kantoren en mogelijk een andere norm voor de woningen/appartementen ?

Het is dan toch simpel een optelsom te maken van wat er nodig is aan parkeerplekken en wat er beschikbaar is?

Ik begrijp niet dat de Gemeente dat aantal maar laat zweven en niet kenbaar maakt. Wat is er nou toch makkelijker om het aan iedereen duidelijk te maken. Er is een tekort of overschot aan parkeerplekken !

Hoeveel parkeerplekken komen er bij de voorzieningen? Er waar gaan de mensen parkeren van de huidige kantoren?

Antwoord: De ontwikkelingen dienen te voldoen aan de afgesproken parkeernormen vanuit het Zoetermeerse parkeerbeleid. Afgesproken is minimaal te voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Beleidsnota Parkeren van juni 2005 en de parkeerplaatsen ondergronds te realiseren. De toe te passen parkeernorm is afhankelijk van het type te bouwen woning, voorziening of kantoor en kan dan ook sterk fluctueren. Voor woningen bedraagt de parkeernorm inclusief bezoekersparkeren (=0,4 pp/woning bij parkeren op eigen terrein) minimaal 1,3 pp/woning (jongerenwoning) tot maximaal 2,15 pp/woning (vrijstaande woning). Gemiddeld zal echter sprake zijn van appartementen met een parkeernorm van 1,7 pp/woning inclusief bezoekersparkeren (appartementen 3-4 kamers koop). Afhankelijk van de exacte uiteindelijke invulling met typen woningen zal getoetst worden aan deze parkeernormen. Voor voorzieningen lopen de parkeernormen eveneens sterk uiteen afhankelijk van het type voorziening. Gemiddeld genomen zal sprake zijn van een parkeernorm van 6 pp/100m² bvo. Afhankelijk van de exacte uiteindelijke invulling met typen voorzieningen zal getoetst worden aan de specifieke parkeernormen per voorziening. Voor kantoren wordt in essentie uitgegaan van een bandbreedte van 1 pp/85m² bvo tot 1pp/50m² bvo . Dit komt overeen met 1,18 tot 2,00 pp/100m² bvo kantoor. Binnen deze bandbreedte is maatwerk gewenst. Toetsing van de uiteindelijke bouwplannen aan de parkeernormen en een sturing op uitwisseling op basis van een op te stellen parkeerbalans zal plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van het Zoetermeerse parkeerbeleid. Op basis van een eerste verkenning en een volledige realisatie en invulling van het plangebied zal sprake zijn van in totaal circa 3000 nieuw te realiseren parkeerplaatsen.

Aanvullende vraag: Momenteel gebeurt het dat mensen die bv in het hotel verblijven parkeren bij de huidige woningen, er worden zelfs beugels naar beneden getrapt.

Antwoord: Wethouder zegt toe dat er een nulmeting naar de parkeerdruk zal worden uitgevoerd. Dit zal in overleg met de bewoners worden gedaan, aangezien zij het beste kunnen beoordelen wanneer de meting het meest noodzakelijk is.

Navraag intern binnen de gemeente leert dat deze klacht reeds is opgenomen door Stadsbeheer. Stadsbeheer heeft hiervoor oplossingen aangedragen maar tot op heden heeft dit niet geresulteerd in acceptatie bij de bewoners van de voorgestelde oplossingen.

Aanvullende vraag: Verkeersveiligheid; wordt er gekeken naar de snelheidsbeleving? Er is recent iemand verongelukt.

Antwoord: Verkeersveiligheid staat bij de gemeente hoog op de aandachtlijst. Veel ongevallen gebeuren door niet juist en gevaarlijk verkeersgedrag van weggebruikers (te hoge snelheid, niet opletten, geen voorrang verlenen, andere activiteiten in auto). De gemeente stuurt op gedragsbeïnvloeding maar individueel verkeersgedrag is moeilijk te veranderen. Er is uiteraard altijd politie inzet bij overtredingen. De gemeente Zoetermeer heeft recentelijk een Actieplan Verkeersveiligheid vastgesteld. Op de website staat het actieplan Verkeersveiligheid www.zoetermeer.nl/wonen&vervoer/verkeer . In het Actieplan Verkeersveiligheid is opgenomen een wegbeeldanalyse van het hoofdwegennet van Zoetermeer en met name van de 50 km/h-wegen. Hieronder vallen ook de Boerhaavelaan en



gemeente

Zoetermeer

Van Stolberglaan. Beide wegen komen dan ook in aanmerking voor een wegbeeldanalyse. Hierbij zal rekening worden gehouden met een eventuele nieuwe bebouwing in het gebied.

4. Teveel hoogbouw met name 2 woontorens (9x)

Binnen het stedelijke karakter van het gebied en het feit dat reeds hoogbouw aan weerszijden van het plangebied aanwezig is past hoogbouw beter bij het stedelijke karakter van het gebied. Laagbouw is juist gewenst aan de randen van de stad. Verdichting is juist gewenst ter hoogte van Station Zoetermeer en de RandstadRail-haltes met een hoge OV-potentie. Ambitie hierbij geconcentreerde bouw van woningen, voorzieningen en kantoren nabij een hoogwaardig OV-knooppunt (Station Zoetermeer/Randstad Rail-halte Driemanspolder) om loopafstanden naar OV te beperken en OV-gebruik te stimuleren.

Aanvullende vraag: Wil Zoetermeer niet af van zijn imago van hoogbouw? Waarom niet enkel laagbouw? Waarom hotel ook zo hoog? Bewoners nodigen Breevast en wethouder uit om vanuit de bewoning te ervaren hoe dit overkomt.

Antwoord: de gemeente heeft begrip voor de kritische punten ten aanzien van hoogbouw. Het huidige bestemmingsplan maakt echter grote blokken/wanden met alleen kantoor bebouwing mogelijk hetgeen niet wenselijk is. Het nieuwe bestemmingsplan zal vanwege de vereiste beeldkwaliteit en ondergrondse parkeergarages een veel betere kwaliteit bebouwing krijgen met een open structuur en op enkele bewust gekozen plekken een hoogte accent. In dit gebied dat midden in de stad is gelegen past een hoge bebouwingsdichtheid beter bij de locatie.

5. Maquette fout/onduidelijk (7x)

De maquette is een voorbeelduitwerking van het ontwikkelplan die in 2008 is gemaakt en daarna enkele malen is aangepast. De galerijflats ten noorden van de Blankaart zijn op de maquette met een verkeerde hoogte van circa 45 m i.p.v. circa 33 m weergegeven. Dit is niet bewust gedaan. Excuses hiervoor.

6. Weinig rekening gehouden met bestaande omgeving/bewoners (4x)

Vanaf 2007 zijn de bewoners regelmatig geïnformeerd over de plannen. Dit heeft in de achterliggende jaren geresulteerd in diverse planaanpassingen. Recent, op 4 juni 2013, heeft nog een extra informatieavond plaatsgevonden waarna de bestemmingsplan procedure is opgestart. Gedurende deze bestemmingsplan procedure heeft op 22 januari 2014 een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en heeft op 14 mei 2014 een informeel overleg plaatsgevonden met indieners van zienswijzen.

De gemeente is op diverse momenten het gesprek met omgeving/bewoners aangegaan over de plannen. De gemeente dient meerdere belangen af te wegen. Dat zijn de belangen van de stad als het gaat om nieuwe werk- en woonlocaties, de belangen van eigenaren van grond en vastgoed en de omgeving/bewoners van de stad. Dit is vaak een hele puzzel en de gemeente realiseert zich dat ze niet iedereen gelukkig kan maken of houden.

7. Windhinder (4x)

Als de gebouwen ontworpen worden zal, bij gebouwen hoger dan 30 m, een berekening van de eventuele windhinder moeten worden opgesteld. De gemeente toetst deze berekening en kijkt daarbij naar de eventuele windhinder die het bouwplan ten opzichte van de omgeving veroorzaakt. Indien deze windhinder niet voldoet aan de wettelijke normen zal de omgevingsvergunning niet worden verleend en het bouwplan moeten worden aangepast. De verwachting is dat de windhinder op de bestaande bebouwing langs de Boerhaavelaan zal afnemen vanwege de nieuwe bebouwing die voor verstrooiing van de wind zorgt.

8. Verdwijnen groen/bomen (3x)



gemeente

Zoetermeer

Er wordt veel nieuw groen aangelegd tussen de nieuwe bebouwing, hiertoe wordt het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat minimaal 50% van het gebied onbebouwd moet zijn. Ondergrondse parkeergarages met een voldoende dik zandpakket op het dak worden meegerekend als onbebouwd gebied.

9. Rust in de wijk verdwijnt (3x)

Het zal minder rustig worden dat valt niet te ontkennen. Op dit moment wordt het gebied nauwelijks benut, is het gebied geheel afgesloten en worden de bestaande kantoorgebouwen maar gedeeltelijk gebruikt. Met de komst van nieuwe bebouwing zal de levendigheid toenemen. Dit biedt ook voordelen doordat er extra voorzieningen in de directe omgeving komen zoals (kleinschalige) winkels en daghoreca tegenover het station en tevens wordt het groene gebied tussen de bebouwing toegankelijk voor de omgeving.

10. Luchtvervuiling (3x)

Het project zit in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Dit betekent dat een verslechtering van de luchtkwaliteit gecompenseerd wordt door Rijks- en lokale maatregelen.

11. Te hoge bebouwingsdichtheid (3x)

Zie antwoord vraag 4.

12. Wie gaat de waardevermindering van de bestaande woningen vergoeden? (2x)

Indien een bewoner van mening is dat zijn woning door het nieuw plan minder waard wordt kan hij een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Het huidige bestemmingsplan maakt ook veel bebouwing mogelijk. Bij een eventuele planschadeclaim zal de huidige bebouwingsmogelijkheid vergeleken worden met het nieuwe bestemmingsplan.
Opmerking vanuit de zaal: het indienen van planschade zal weinig nut hebben.

13. Hoe zit het met bouwlagen/bouwhoogte in huidig bestemmingsplan? (1x)

Huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor 160.000 m² tot 197.000 m² kantoren. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 30 m met binnenplanse vrijstelling tot 40 m. Schijfbebouwing (wanden) is mogelijk.

14. Flexibiliteit, hoe gaat het plan er concreet uitzien? (1x)

Gezien de verwachting dat het plan over meerdere jaren verspreid gerealiseerd zal gaan worden is er beperkte flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen om in te kunnen spelen op toekomstige veranderingen in de markt. Dit betekent dat het plan in fases zal worden gerealiseerd. Voor elk bouwplan geldt dat dit getoetst wordt en moet voldoen aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan kent naast flexibiliteit ook harde uitgangspunten zoals hoeveelheid bebouwing, bouwhoogte, rooilijnen etc. Daarnaast liggen voorwaarden voor de architectuur vast in het beeldkwaliteitsplan dat door de Stadsbouwmeester zal gebruikt worden om de concrete bouwplannen te beoordelen.

15. Wanneer wordt gestart met de bouw? (1x)

Om te kunnen starten met bouwen is een omgevingsvergunning nodig. Om de bouwplannen mogelijk te maken is het noodzakelijk om eerst het bestemmingsplan Boerhaavelaan vast te stellen. Start van de bouw zal naar verwachting op zijn vroegst in 2015 plaatsvinden en zal afhankelijk van marktvraag circa 10 jaar in beslag nemen.

Aanvullende vraag: In hoeverre is de bouw al begonnen?

Antwoord: Momenteel wordt de huidige situatie van het gebied opgemeten, zoals bv hoeveel verharding is er in het gebied en de aard van de ondergrond. Bouwactiviteiten kunnen niet starten zonder omgevingsvergunning.



gemeente

Zoetermeer

16. Bouw(verkeer) veroorzaakt (geluids)overlast. (1x)

Dat bouwen en bouwverkeer tot enige vorm van overlast leidt is duidelijk. De gemeente zal bij het beoordelen van de omgevingsvergunning ook beoordelen hoe het bouwverkeer op een goede manier kan plaatsvinden zodat overlast tot een minimum wordt beperkt.

Gemeente en ontwikkelaar zullen de omwonenden zoveel mogelijk informeren wanneer dat noodzakelijk is.

Aanvullende vraag: Kan er een afrit op de Afrikaweg worden gemaakt voor het bouwverkeer?

Antwoord: Afrit Afrikaweg:

Nader onderzoek door de gemeente heeft het volgende opgeleverd: Voor bouwverkeer zal conform de hiertoe beschikbare eisen een route worden vastgelegd in de af te geven omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan zelf regelt geen tijdelijke bouwweg. Een afrit vanaf de Afrikaweg voor bouwverkeer wordt niet voorgestaan vanwege de noodzakelijke doorsnijding van de ZORO-busbaan, de verkeersveiligheid op de Afrikaweg (maximum snelheid 70 km per uur) en de capaciteit op de Afrikaweg waardoor verstoring van de verkeersafwikkeling op de hoofdwegenstructuur kan ontstaan. Aangezien een dergelijke bouwweg jaren zal blijven liggen en de Afrikaweg onderdeel uitmaakt van de hoofdslagader van Zoetermeer is een dergelijke ontsluiting voor bouwverkeer niet wenselijk. Gestuurd zal worden op een route met eenrichtingsverkeer via de lus Van Leeuwenhoeklaan-Boerhaavelaan-Bredewater-Meerzichtlaan waarbij het bouwverkeer over een zo kort mogelijke lengte van de Boerhaavelaan en slechts éénmaal gebruik moet maken en snel het plangebied wordt ingevoerd en afgevoerd.

17. Welke norm is van toepassing voor afstand hoogbouw tot omgeving? (1x)

In Zoetermeer wordt een vuistregel gehanteerd, de 30 gradenregel buiten het centrum en de 45 graden regel voor locaties in het centrum. Voor de Boerhaavelaan hanteren we de 30 graden regel. Dit betekent dat vanaf de begane grond van de bestaande bebouwing nieuwe bebouwing bij voorkeur onder een hoek van 30 graden moet blijven. Concreet betekent dit dat hoe verder weg de nieuwe bebouwing staat, hoe hoger die bebouwing kan zijn. Bij een afstand van 50 meter zou nieuwe bebouwing ca. 35 meter hoog kunnen zijn, bij een afstand van 80 meter zou dat ca. 57 meter kunnen zijn.

De 30 graden regel geldt alleen voor situaties dat er een langgerekt nieuw gebouw wordt geplaatst. Voor torens hanteren we deze regel niet omdat daarlangs aan weerszijden vrij zicht is.

18. Wat zijn de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan? (1x)

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor 160.000 m² tot 197.000 m² kantoren. De maximale bouwhoogte is 30 m met een binnenplanse vrijstelling tot maximaal 40m. Schijfbebouwing is mogelijk.

19. Voor welke doelgroepen wordt gebouwd? (1x)

Er wordt een gevarieerd woningbouwprogramma aangeboden met goedkope, middeldure en dure woningen. Zowel koop als huur is mogelijk

20. Welke reactie heeft de gemeente op het alternatieve ontwikkelplan? (1x)

Wij hebben geen alternatief ontwikkelingsplan ontvangen. Er is alleen een suggestie gegeven door een raadslid om te bouwen zoals in Soeterweijde. Indien dat model op de Boerhaavelaan wordt toegepast zal dat een aanzienlijk lagere bebouwingsdichtheid opleveren hetgeen niet wenselijk is. Verder wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.

21. Hoe gaat de gemeente om met de enquête/handtekeningen? (1x)



gemeente

Zoetermeer

De enquête bevat een duidelijk signaal van onvrede over de huidige plannen. De gemeente hoopt op een constructieve wijze samen met bewoners de kritische punten zoveel mogelijk weg te nemen. De gemeente geeft aan dat deze bijeenkomsten ook het gevolg zijn van de handtekeningactie. Vanuit de gemeente zijn ongeveer 2000 uitnodigingen verstuurd voor de twee extra informatieavonden. Daarbij is aangegeven dat bewoners eventuele onduidelijkheden, vragen en kritische punten van te voren kunnen indienen bij de gemeente. Deze informatiebrief is ook naar de gemeenteraad gestuurd.

22. Hoe gaat de gemeente om met de nieuwe provinciale kantorenvisie? (1x)

Het huidige bestemmingsplan staat toevoeging van 150.000 m² kantoren toe. In het ontwerpbestemmingsplan Boerhaavelaan wordt dit gereduceerd tot circa 65.000 m² kantoren en circa 20.000 m². De locatie is een goede kantoorlocatie vanwege ligging nabij de A12 en een OV knooppunt. De provinciale verordening biedt uitzonderingsmogelijkheden voor vigerende kantoorbestemmingen en afwijkingsmogelijkheden voor bestaande bouw- en gebruiksrechten. De gemeente blijft, samen met de regiogemeenten, in overleg met de provincie over de kantoorontwikkeling in de regio. De regionale kantorenvisie wordt van tijd tot tijd geactualiseerd.

23. Hoeveel m² gemeentegrond wordt ingebracht en tegen welke prijs? (1x)

Er worden stroken openbaar groen verkocht aan Breevast, met name langs de Afrikaweg. Totaal is dit circa 17.000 m². Over grondprijzen doen wij geen uitspraak omdat dit voor betrokken partijen bedrijfsgevoelige informatie is.

24. Hoe zit het met de risico-analyse? (1x)

Gemeente en Breevast hebben ieder afzonderlijk een risicoanalyse uitgevoerd. Beiden hebben geconcludeerd dat het plan haalbaar is. Er zijn ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan ook onderzoeken uitgevoerd naar omgevingsrisico's zoals geluid, fijnstof en externe veiligheid. Daarnaast heeft een planschade inventarisatie plaatsgevonden.

25. Zijn de wettelijke termijnen van een bestemmingsplan verstreken? (1x)

Nee, er gelden geen fatale wettelijke termijnen voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

26. Is het nog zinvol om door te gaan met het plan? (1x)

Ja, gemeente is van mening dat dit gebied beter benut kan worden.

27. Hoe zal de bestuursrechter gaan oordelen? (1x)

Daar kan de gemeente geen antwoord op geven. Dat is aan de bestuursrechter, maar wij zien het verloop van een eventuele beroepsprocedure met vertrouwen tegemoet.

28. Is de gemeenteraad op de hoogte (gebracht) van deze gegevens c.q. omissies? (1x)

Gemeente weet niet wat er bedoeld wordt met omissies. De gemeenteraad is op de hoogte gesteld van alle voor besluitvorming noodzakelijke informatie.

29. Plan is een blokkendoos met lage beeldkwaliteit. (1x)

De maquette is slechts een (vereenvoudigd) studieobject waar geen definitieve vormgeving van gebouwen op te zien is. Samen met het nieuwe bestemmingsplan Boerhaavelaan zal een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van gebouwen en gebied vastgelegd zoals veel groen met losstaande gebouwen met ondergrondse parkeergarages. Hiermee liggen de voorwaarden voor de architectuur vast in het beeldkwaliteitsplan dat door de Stadsbouwmeester zal worden gebruikt om de concrete bouwplannen te beoordelen.



gemeente

Zoetermeer

30. Bebouwing te dicht op de Boerhaavelaan ipv de Afrikaweg (1x)

In het ontwikkelplan is een strook met groen en een doorlopende waterpartij langs de Boerhaavelaan gepland. Hierdoor is er een ruime afstand van de nieuwe bebouwing tot aan de Boerhaavelaan. Aan de zijde van de Afrikaweg staat de bebouwing al dicht op de weg gesitueerd.

31. Bestemmingsplan heeft teveel flexibiliteit (1x)

Gezien de lange doorlooptijd is het noodzakelijk om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen. Hiermee kan op toekomstige ontwikkelingen ingespeeld worden. Er zijn en blijven echter harde grenzen in het bestemmingsplan als het gaat om bouwhoogte, afstanden en hoeveelheid bebouwing.

Deel 2 Aanvullende vragen en antwoorden op de informatieavond zelf

Hierna volgen aanvullende vragen die op de informatieavond zelf door de aanwezigen zijn gesteld.

32. De gronden zijn toen der tijd verkocht aan IBM. Volgens mij is er toen een voorwaarde gesteld, dat de gemeente Zoetermeer de eerste gegadigde is bij verkoop van de gronden . Het zgn. "Recht van eerste (terug)-koop".

Wilt u mij de akte laten zien van verkoop aan IBM met de aanvullende voorwaarden Als de gemeente daar geen gebruik van heeft gemaakt of niet geïnteresseerd was in de terugkoop wil ik graag het schrijven zien van de Gemeente Zoetermeer, dat de ontbinding van die voorwaarde aantoon, dus het bewijs dat de Gemeente Zoetermeer nalatig is geweest, ja of nee en opzettelijk voorbij is gegaan aan die van oorsprong gestelde voorwaarde. Hebben B & W / raadsleden toen zitten slapen en nu een probleem gecreëerd t.a.v. de rechtmatigheid ?

Deze 2 vragen heb ik eerder gesteld, doch nog nooit een passend antwoord ontvangen.

Het zou zomaar kunnen zijn, dat Brevast niet de rechtmatige eigenaar is.

De gemeente Zoetermeer heeft 8 jaar geleden een (financiële) afweging gemaakt om al dan niet tot aankoop van het gebied over te gaan. De gemeente heeft destijds besloten het gebied niet aan te kopen.

33. Wordt er een percentage gesteld qua huur/verkoop voor er gebouwd gaat worden?

Ja er zal een percentage worden gesteld. Niemand is uiteraard gebaat bij bouwen voor de leegstand. Er gaat namelijk een aanzienlijke investering aan vooraf en bovendien zijn financiers heel kritisch. Het gehanteerde percentage hangt af van de markt, maar is momenteel boven de 50%.

34. Hoe loopt de bouwgrens?

De bouwgrens loopt tot de watergang aan de Boerhaavelaan. Langs het gebied wordt na de bouw de watergang verlengd. Deze zal tevens dienen als waterberging.

35. participatie wordt nu aangepakt, maar is er überhaupt mogelijkheid om de hoge gebouwen naar beneden te krijgen?

Ja, dat is bespreekbaar.

36. Wat wordt er verder met de vragen en bezwaren gedaan? Komen alle vragen terug die gesteld zijn?

Alle vragen die van te voren zijn gesteld worden bij het verslag van deze avond gevoegd. In het verslag zullen alle vragen en antwoorden opgenomen zijn, ook de vragen die vanwege tijdgebrek niet aan bod zijn gekomen.



gemeente

Zoetermeer

37. Bij het station lag een knooppunt van kabels waardoor daar niet gebouwd kon worden, hoe kan het dat daar nu wel gebouwd kan worden?

In Nederland is een instituut dat alle ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) registreert, dit instituut heet Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC). Door middel van een zogenaamde KLIC melding wordt onderzocht voor bijvoorbeeld een bouwplan of er kabels en leidingen in de grond zitten. Als dat het geval is kunnen deze kabels en leidingen in overleg met de eigenaar worden verwijderd of verlegd dan wel kan het bouwplan worden aangepast. Voor het plan Boerhaavelaan heeft een kabels en leidingen onderzoek plaatsgevonden en waar nodig zullen kabels en leidingen verlegd worden.

38. Door het hotel en het kantoor valt de bezonning weg, is daar een vergoeding voor?

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar vraag 12.

39. Wat gebeurt er met eventuele bouwschade?

Als er schade ontstaat dan is de veroorzaker daarvoor aansprakelijk (wettelijk geregeld). De schade claim zal wel moeten worden voorzien van deugdelijk bewijs. In overleg met de ontwerpende en uitvoerende partijen zullen, indien nodig, adequate maatregelen worden getroffen ter voorkoming van schade. Bij het afsluiten van de benodigde verzekeringen voor realisatie zal de dekking van schade aan belendende gebouwen een belangrijk aandachtspunt zijn.

40. Hoe wordt omgegaan met de zienswijzen?

De zienswijzen blijven bestaan. De nota zienswijzen die is opgesteld, wordt meegenomen in de besluitvorming van de gemeenteraad. Vanuit de gemeenteraad is de opdracht gekomen om een verslag van dit participatietraject aan de gemeenteraad te verstrekken zodat zij hetgeen daarin verwoord is kunnen meenemen in hun besluitvorming. Mocht er als uitkomst uit de participatie avonden komen dat er voorstellen worden gedaan om de plannen aan te passen, dan neemt de gemeenteraad dit ook mee in de besluitvorming ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Boerhaavelaan.

41. Hoeveel mensen komen er te wonen en werken?

Het aantal personen dat in het gebied komt te wonen of te werken is moeilijk te zeggen. Er zijn bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens maar ook gezinnen die in het gebied zouden kunnen wonen. Het maximale bouwprogramma is in het bestemmingsplan opgenomen en luidt:

Totaal maximaal 200.400 m² bvo bebouwing bestaande uit:

- 51.300 m² kantoren bestaand (Boerhaave Building en Terra Nova);
- 85.500 m² nieuwbouw programma bestaande uit:
 - maximaal 20.000 m² voorzieningen;
 - maximaal 17.800 m² woningen;
 - restant heeft bestemming kantoorbebouwing.
- 63.600 m² nieuwbouw woningen (max 690 woningen).

42. Welke voorzieningen komen er?

Het programma aan voorzieningen is maximaal 20.000 m². Deze voorzieningen bestaan onder andere uit een hotel en beperkte toevoeging van winkels en daghoreca.

43. Wat gebeurt er met de bestaande kantoorgebouwen? Zonde om lelijke gebouwen tussen de nieuwbouw te zetten.

Het Boerhaavebuilding en gebouw Terra Nova blijven gehandhaafd. Deze gebouwen zijn nog steeds gedeeltelijk in gebruik en functioneren goed. Op termijn zal waarschijnlijk het



gemeente

Zoetermeer

datacentrum (laagbouw naast Boerhaavebuilding) gesloopt worden als daar geen functie meer voor is. Het gebouw Terra Nova gaat een renovatie / facelift krijgen.

Opmerkingen en tips door de aanwezigen

1. Stel de ondergrondse parkeergarages bij de kantoren open , d.w.z. voor de werknemers overdag met een pasje voor toegangs-slagboom en geef bijvoorbeeld na 14.00 uur (slagboom omhoog) bewoners/bezoekers de vrijheid er ook gebruik van te maken. Een efficiëntere ruimte gebruik voor iedereen.
2. Er zijn door de gemeente voorzieningen (financieel) getroffen voor de te voorziene verkeersknelpunten op de Meerzichtlaan en bij de Leeuwenhoekflat. Het gaat mij niet om hoeveel en wat, maar meer benoem die zaken nu en nog duidelijker wat zijn die oplossingen vooraf !
3. Het wordt een project van 10 jaar. Er is niet gesproken over de consequenties voor het Bredewater (Meerzicht). Daarbij stel ik dat de aan- en afvoer van materialen, hijskranen e.d. en al het vrachtverkeer gebruik maakt van de Meerzichtlaan en natuurlijk de Boerhaavelaan, zodat er een duidelijke begrenzing is van het project en er in het geheel geen overlast voor komt in de Waterbuurt (Meerzicht).
4. Bij de Blankaart zouden extra parkeerplaatsen komen. Dat is nog niet gebeurd. Blijkbaar is niet duidelijk van wie de grond is. Dit is een voorbeeld hoe je uitvoering moet kloppen.
5. Ook positieve geluiden mogen naar voren worden gebracht, door het parkeren ondergronds is er veel ruimte voor groen. Het gebied wordt openbaar toegankelijk, in tegenstelling tot nu.

Bijlage H



Informatieavond Boerhaavelaan

23 september 2014

Programma



- 19:30 uur Welkom en introductie
- 19:35 uur Wethouder Rosier
- 19:40 uur Presentatie gemeente: mogelijke aanpassingen
- 20:10 uur Presentatie ODB
- 20:25 uur Opsplitsen in 3 groepen
- 21:40 uur Slotwoord
- 21:50 uur Einde bijeenkomst



Even voorstellen

ODB vertegenwoordiging

Breevast

Marc Brentjens – Breevast, senior projectontwikkelaar

Roeland Mathijssen – BRO

Adam Smit – ZZDP

Gemeente Zoetermeer

Michiel Krom, voorzitter

Marc Rosier, wethouder

Marcel Keijzer, senior stedenbouwkundige

Jeffrey de Haas, planoloog

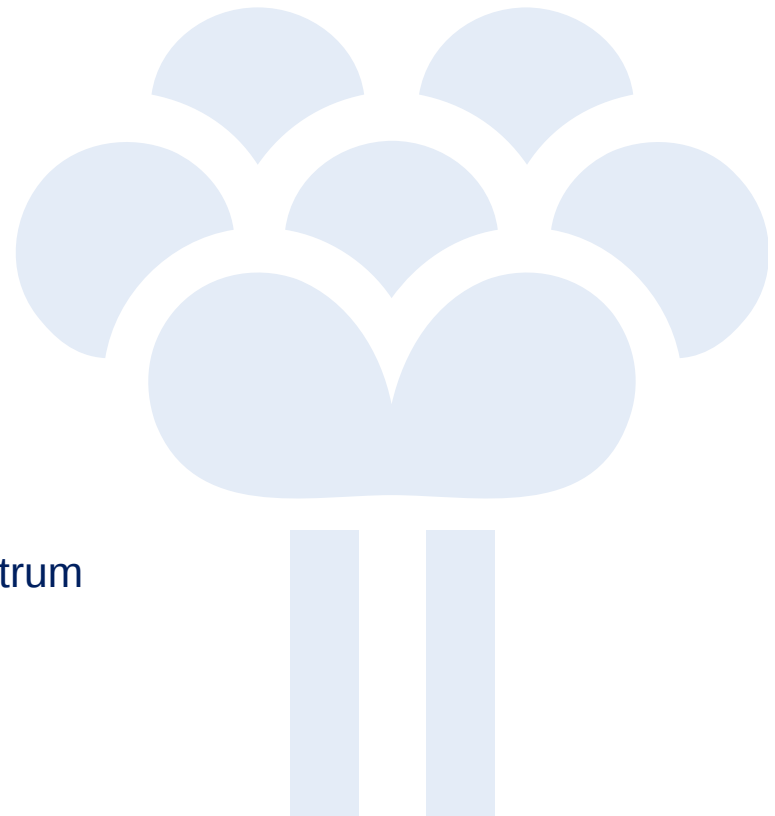
Roel Effting, verkeerskundige

Michel van Rhee, projectmanager

Sabrina Verbarendse Kortekaas, wijkmanager centrum

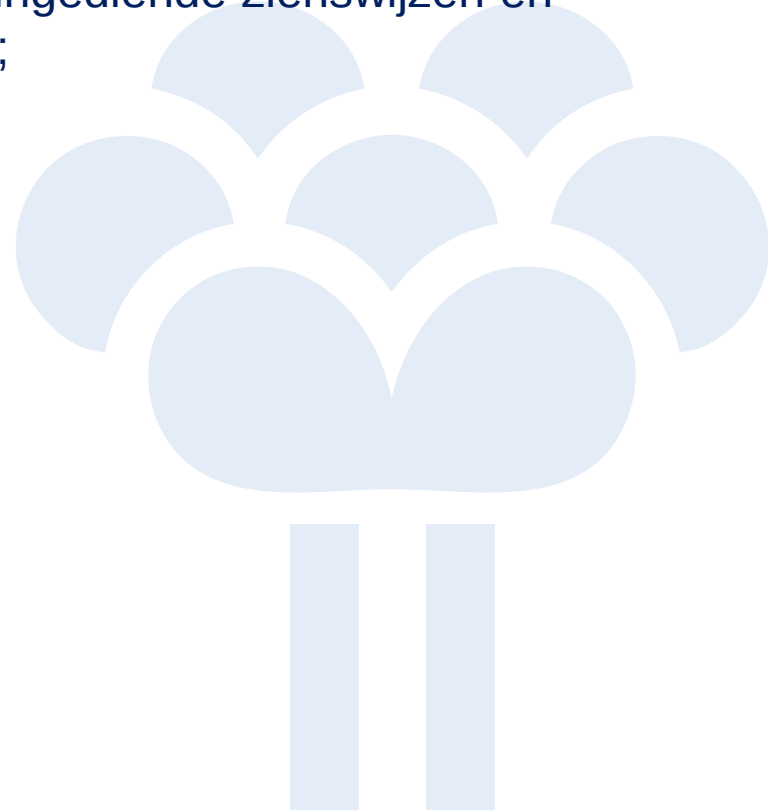
Mirjam Janmaat, project assistent

Sylvia Roes, communicatie



Wethouder Rosier

- Terugblik 1e extra bijeenkomst 9 september j.l.
- Doel van 2^e extra bijeenkomst:
 1. Samen op een constructieve manier in gesprek gaan over mogelijke aanpassingen van het plan (n.a.v. de ingediende zienswijzen en resultaten van de eerste bijeenkomst);
 2. Informeren over het vervolgproces



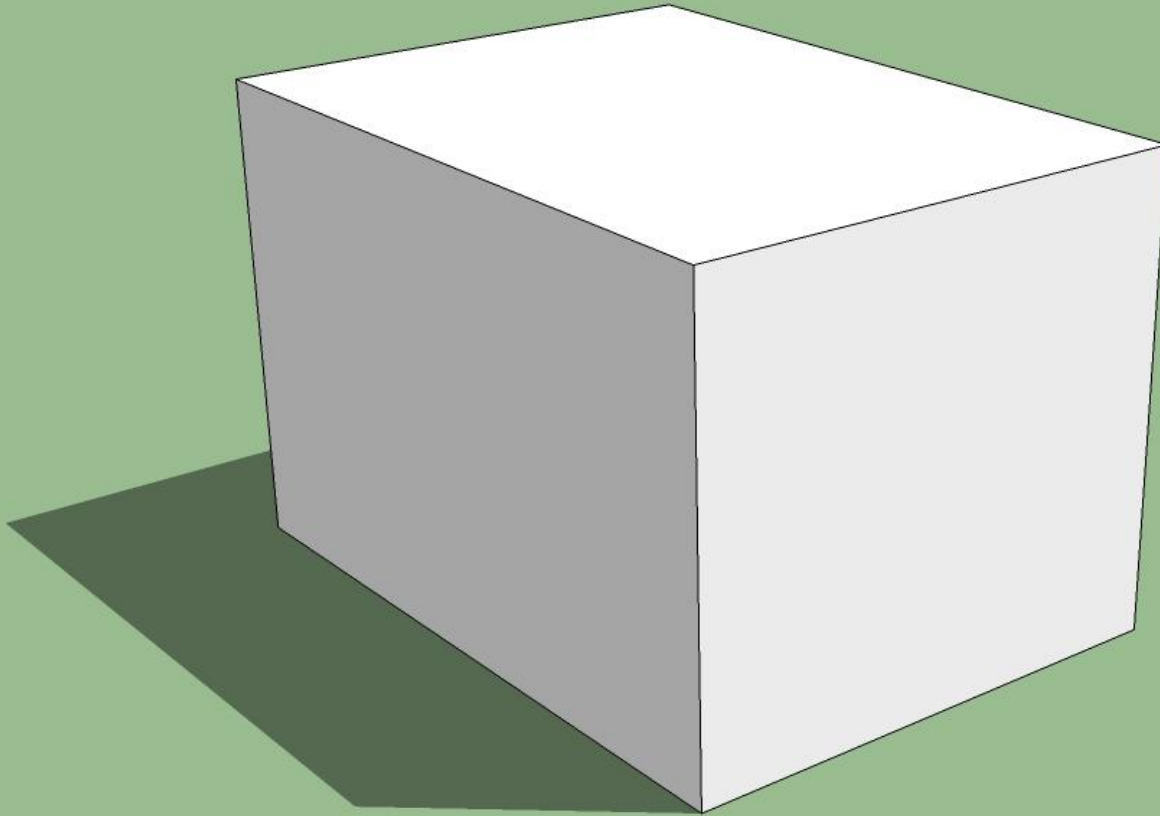
Terugblik 9 september

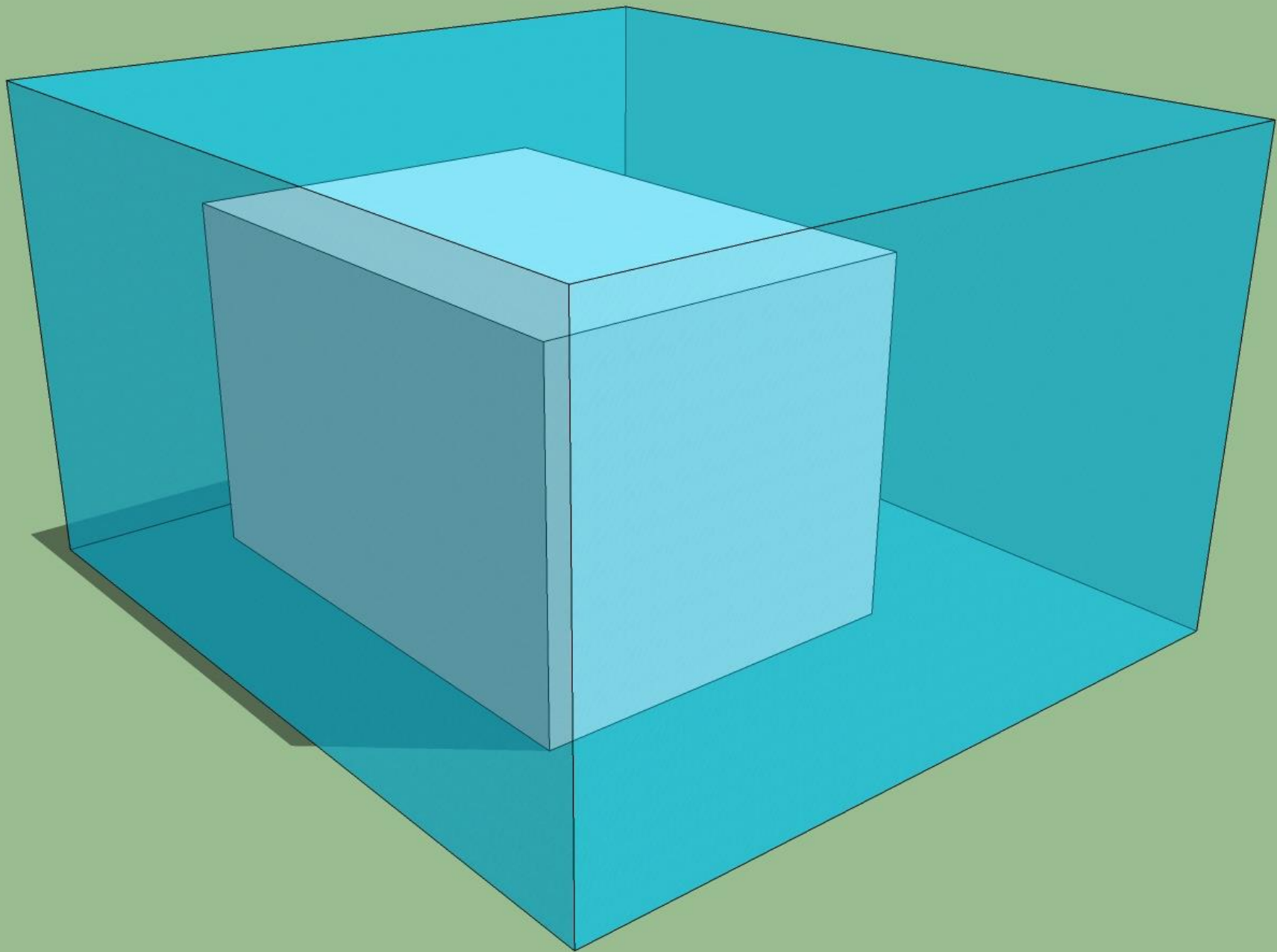
Belangrijkste kritische punten:

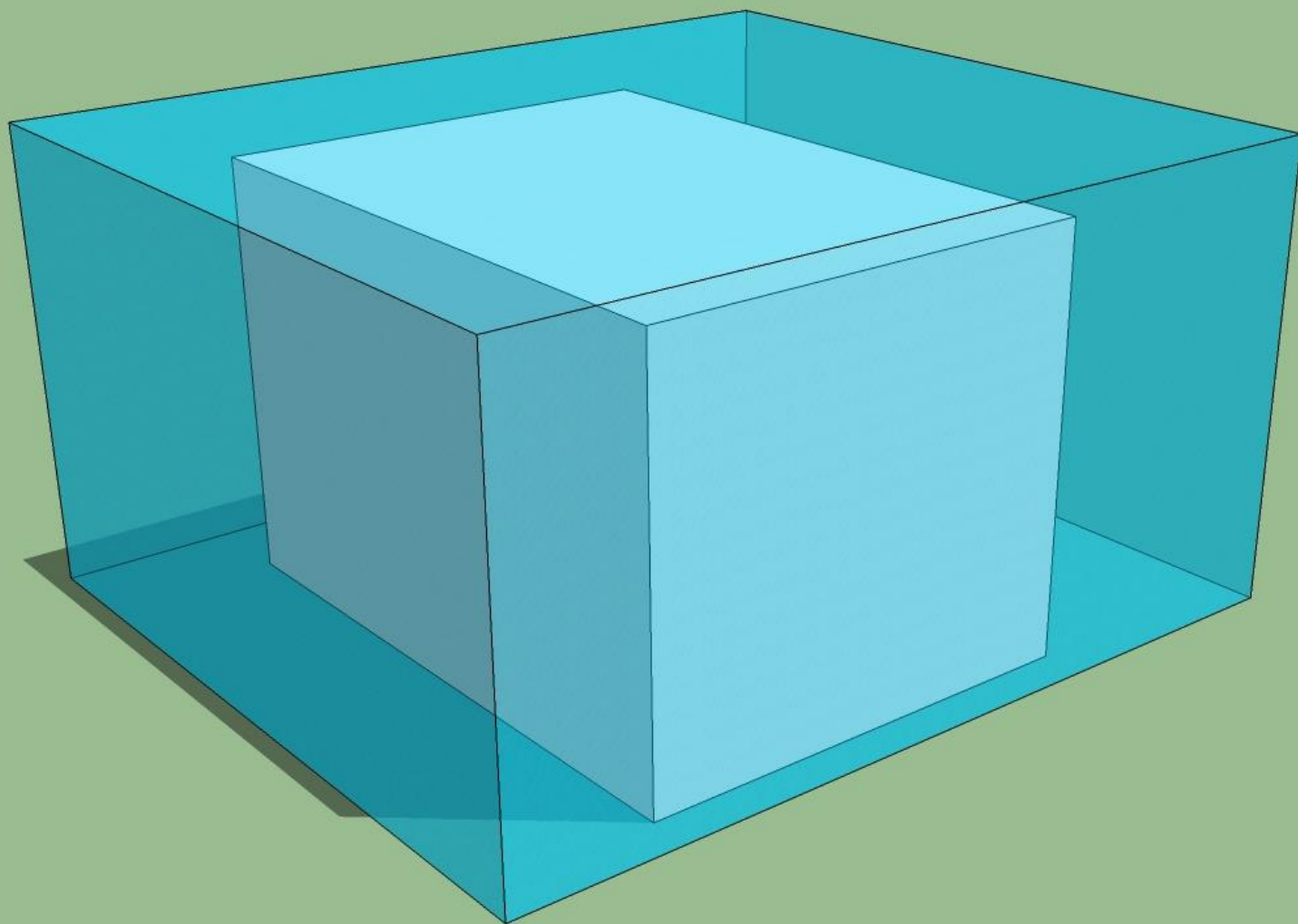
1. Economisch
nut en noodzaak bebouwing
2. Stedenbouwkundig/planologisch
hoogbouw met schaduwwerking en uitzicht
3. Verkeer en parkeren
verkeersintensiteit, parkeren in en rondom het plangebied



Planologisch







Planologisch

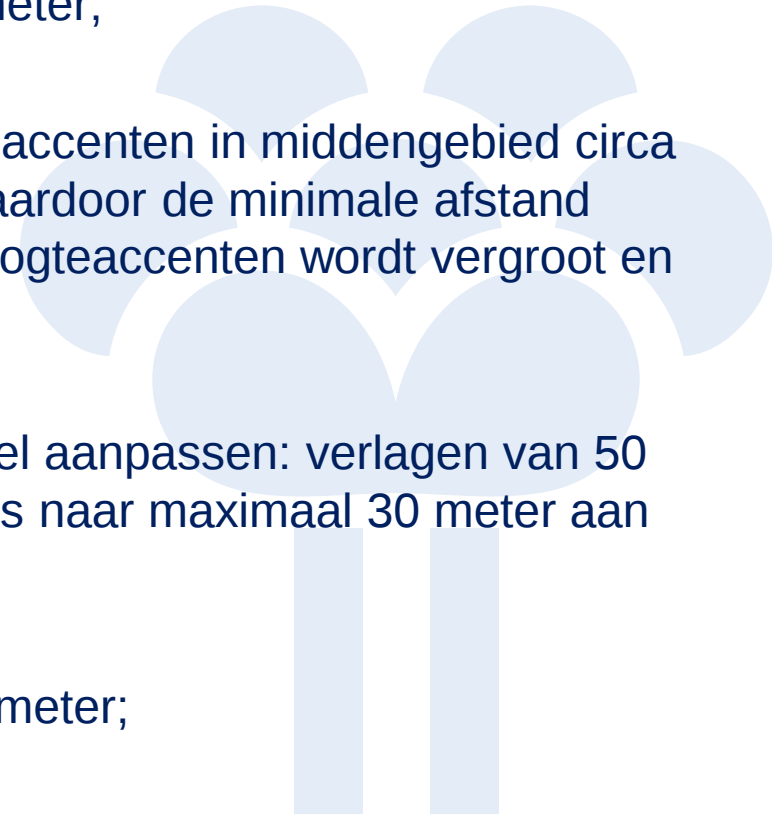
Mogelijke aanpassingen m.b.t. flexibiliteit van het bestemmingsplan:

1. Grens bouwvlakken verder van de Boerhaavelaan leggen;
 2. Vastleggen maximale footprint van beide woontorens op 900m². Hiermee wordt massaliteit voorkomen;
 3. Hoogte van 1e lijns bebouwing langs Boerhaavelaan aansluiten op hoogten in Ontwikkelplan (van 30 naar maximaal 25 meter hoog);
 4. Schrappen afwijkmogelijkheid voor het bouwen van een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 90 meter;
 5. Maximale lengte van nieuwe gebouwen aanscherpen en vastleggen in bestemmingsplan;
- 

Stedenbouwkundig

Mogelijke aanpassingen bebouwing:

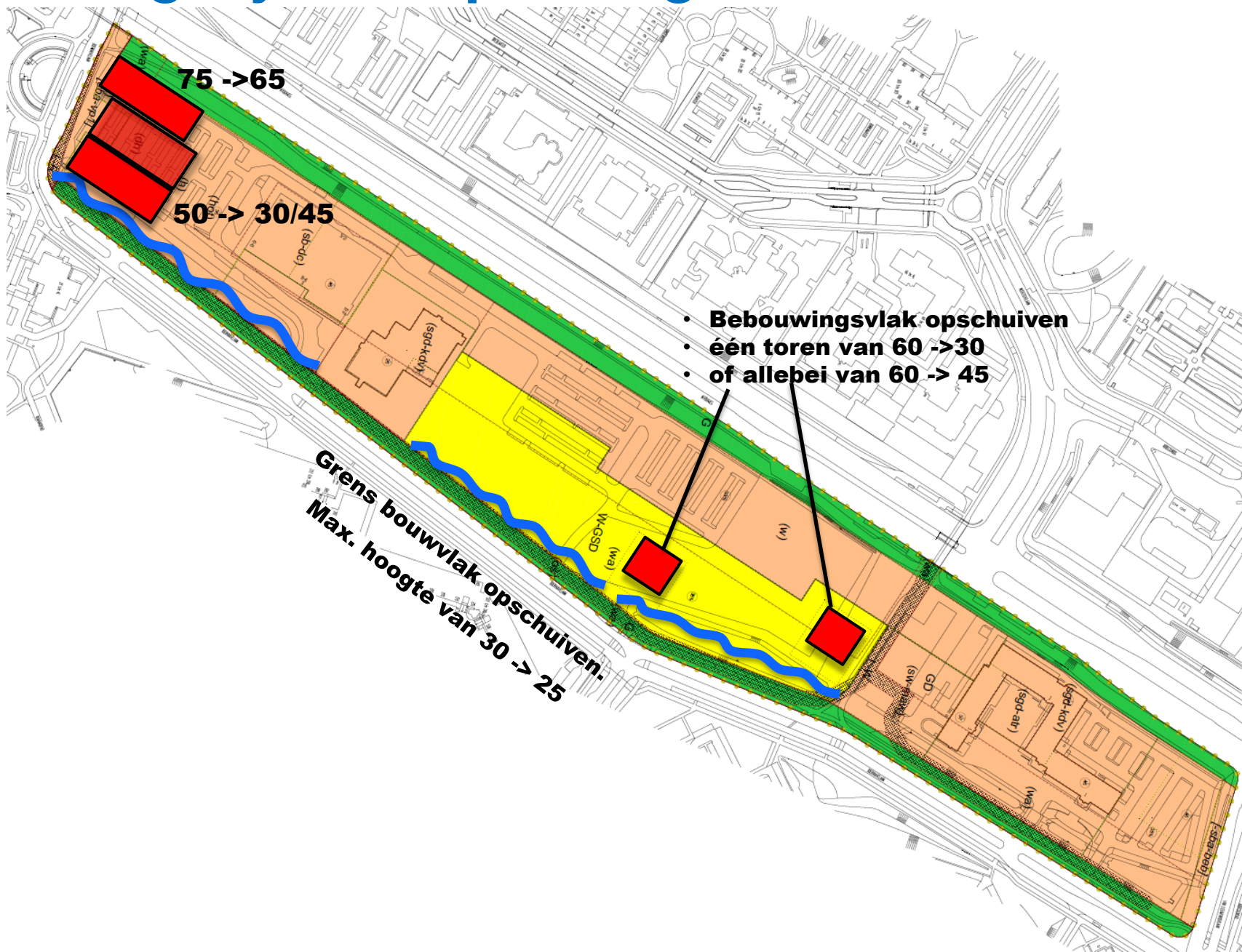
6. Hoogteaccent (woontoren in verlengde van Juliana van Stolberglaan) verlagen van 60 naar 30 meter en handhaven toren naast Terra Nova. Of beide hoogteaccenten verlagen naar 45 meter;
7. Het maatvoeringsvlak van de twee hoogteaccenten in middengebied circa 15 meter naar het westen verschuiven, waardoor de minimale afstand tussen de bestaande bebouwing en de hoogteaccenten wordt vergroot en circa 85 meter bedraagt;
8. Hoogteaccent tegenover Golden Tulip hotel aanpassen: verlagen van 50 meter naar 45 meter en daarna trapsgewijs naar maximaal 30 meter aan de Boerhaavelaan;
9. Toren Afrikaweg verlagen van 75 naar 65 meter;



Bestemmingsplan Boerhaavelaan



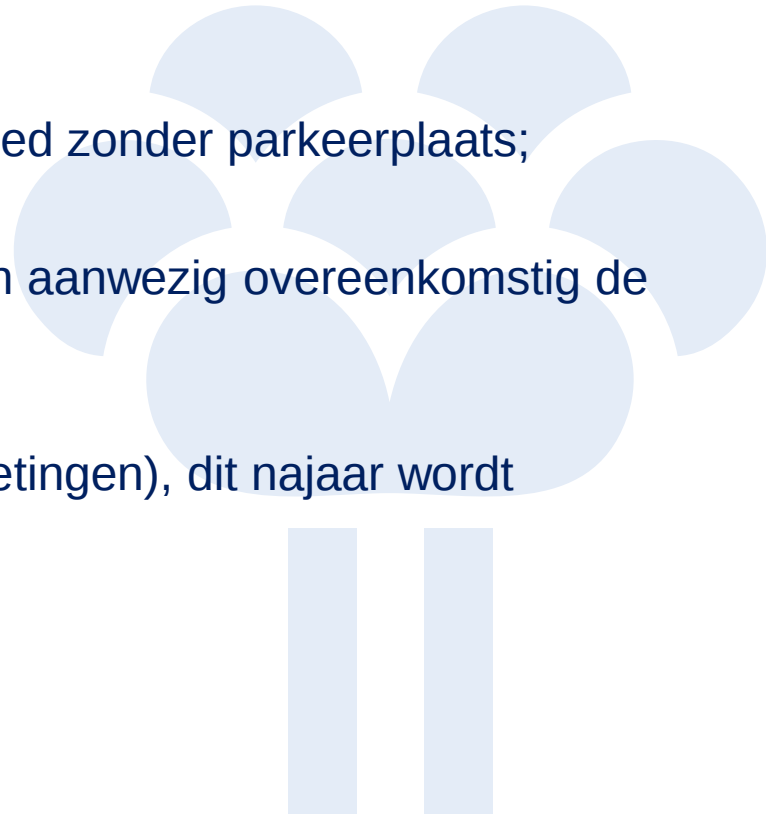
Mogelijke aanpassingen



Verkeer en parkeren (1)

Ter voorkoming van parkeerhinder worden de volgende mogelijke maatregelen voorgesteld:

- 10. Verkoop/verhuur woning inclusief in principe minimaal 1 parkeerplaats per woning;
- 11. Geen verkoop/verhuur commercieel vastgoed zonder parkeerplaats;
- 12. Voor bezoekers zijn parkeerplaatsen in plan aanwezig overeenkomstig de parkeernorm die daarvoor geldt;
- 13. Monitoring parkeerdruk (nulmeting en nametingen), dit najaar wordt afspraak ingepland met bewoners;
- 14. Parkeerregulering bij parkeeroverlast.



Verkeer en parkeren (2)

Ter voorkoming van overlast tijdens de bouw worden de volgende mogelijke maatregelen voorgesteld:

15. Bouwverkeer: door gemeente worden bij afgifte bouwvergunning voorwaarden worden gesteld aan bouwlogistiek. Mogelijke opties voor bouwlogistiek:
 - a) Afwikkeling bouwverkeer vanaf Afrikaweg;
 - b) Routing: Van Leeuwenhoeklaan, Boerhaavelaan, Bredewater, Meerzichtlaan;
 - c) Bij Terra Nova via Van Leeuwenhoeklaan, Boerhaavelaan;
 - d) Bouwweg in het gebied
16. Overlast bouwactiviteiten: informatie verstrekken door gemeente en Breevast/aannemer wanneer hinderlijke activiteiten plaatsvinden.

Verkeer en parkeren (3)

Om de verkeersafwikkeling tot een acceptabel niveau te brengen zijn in het bestemmingsplan reeds de volgende oplossingsrichtingen opgenomen:

17. Omvorming rotonde Bredewater-Meerzichtlaan tot meerstrooksrotonde (bij programmaontwikkeling tussen 80.000 m² en 85.000 m²)
18. Capaciteitsverruimende maatregelen Van Leeuwenhoeklaan richting Afrikaweg (bij programmaontwikkeling tussen circa 110.000 m² en 115.000 m²)
19. Afzonderlijke rijstroken voor de richtingen op de Van Stolberglaan (bij programmaontwikkeling tussen de circa 130.000 m² en 135.000 m²)



ODB



Reactie mogelijke planaanpassingen

1. Planologisch (bestemmingsplan)
(Roeland Mathijssen (BRO) en Jeffrey de Haas)
2. Stedenbouwkundig
(Adam Smit (ZZDP) en Marcel Keijzer)
3. Verkeer en parkeren
(Roel Effting en Sabrina Verbarendse Kortekaas)

Na 20 minuten rouleren naar volgende groep;

Dus groep 1 gaat naar tafel 2,, groep 3 gaat naar tafel 1, enz.



Vervolg

Vervolg procedure bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan:

- Opstellen verslag extra informatiebijeenkomsten
 - Opstellen voorstel/advies inclusief aanpassingen op bestemmingsplan Boerhaavelaan (op basis van bevindingen en uitkomsten van de extra informatiebijeenkomsten)
 - Besluit college B&W over:
 - Voorstel/advies aanpassingen bestemmingsplan Boerhaavelaan (bijgevoegd is verslag extra informatiebijeenkomsten)
 - Bespreking raadscommissie Stad
 - Verslag extra informatiebijeenkomsten en toelichting op voorgestelde planaanpassingen
 - ODB zal verslag doen van extra informatiebijeenkomsten en haar mening geven over voorgestelde planaanpassingen
 - Besluitvorming in gemeenteraad circa begin december 2014
- 

Bijlage I

Resultaat Enquête

Bestemmingsplan Boerhaavelaan

Contents

Onderzoek	3
Aanleiding	3
Drie punten aankruisen	3
Opgestelde vragen	3
Resultaten	4
Inleiding	4
Resultaten algemeen	5
Resultaten per wijk	6
Open ingevulde reacties	7
Open ingevulde suggesties	7
Conclusie en aanbevelingen	8
Windhinder	8
10 jaar durende bouwput	8
Waardevermindering	8
Toename verkeersintensiteit / parkeerdruk	8

Onderzoek

Aanleiding

Op 9 september heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met de gemeente en de bewoners, waarin de gemeente de ingezonden vragen en kritische punten heeft gepresenteerd.

Op 23 september vindt er een nieuwe bijeenkomst plaats waarin gesproken gaat worden over oplossingen voor onze kritische punten.

De enquête is in gang gezet door een groep bewoners die de verdeling van de kritiekpunten beter in kaart willen brengen, alvorens de bijeenkomst van 23 september.

Drie punten aankruisen

Om de verdeling van de kritiekpunten in kaart te brengen is besloten de bewoners via deze de kans te geven een aantal punten aan te kruisen. Omdat het lastig is om één punt te vinden tussen de vele pijnpunten, is op dwingende wijze de suggestie geformuleerd maximaal drie punten aan te kruisen. Daar waar bewoners meerdere punten aankruisen heeft dit alleen effect op de verdeling.

Opgestelde vragen

De gestelde vragen zijn in eerste instantie de top 7 geïnventariseerde vragen en kritische punten. Deze punten zijn gehercategoriseerd en daar waar de focus niet kan liggen op een oplossing is het punt verwijderd van de vragenlijst of specifieker geherformuleerd.

Daarnaast is door de ODB aangeraden om het volgende punt óók op de enquête te zetten: '10 jaar bouwput met veel overlast'.

De vraag 'Anders namelijk' is toegevoegd om de gehele vraagstelling uiteindelijk open te houden.

De genoemde punten zijn de volgende:

- ☐ Verlies uitzicht / zonuren (door te hoge bouw)
- ☐ Toename verkeersintensiteit / parkeerdruk
- ☐ 10 Jaar bouwput met veel overlast
- ☐ Weinig rekening gehouden met bestaande omgeving
- ☐ Windhinder
- ☐ Anders namelijk: _____

Resultaten

Inleiding

Er zijn 147 reacties geweest op het onderzoek. De 147 respondenten hebben gezamenlijk 434 punten aangekruisd. Onafhankelijk van het aantal vakken dat is aangekruist zijn alle aangekruiste punten geteld. Conclusies moeten dus getrokken worden aan de hand van de response en de verdeling van de aangekruiste punten.

Bij twee van de genoemde wijken zijn stembussen verdwenen. Dit betreft de molenwijk (1 van 2) en de Stadhoudersring (2 van 4). Responsepercentages voor deze wijk zouden dus niet als representatieve waarnemingen gemeten kunnen worden. De representativiteit onder de verhoudingen tussen de aangekruiste opties wordt groter naarmate een wijk een hogere response heeft.

De response per wijk is als volgt.

Molenwijk: 21

Blankaard: 35 van 160 (22%)

Stadhoudersring: 72

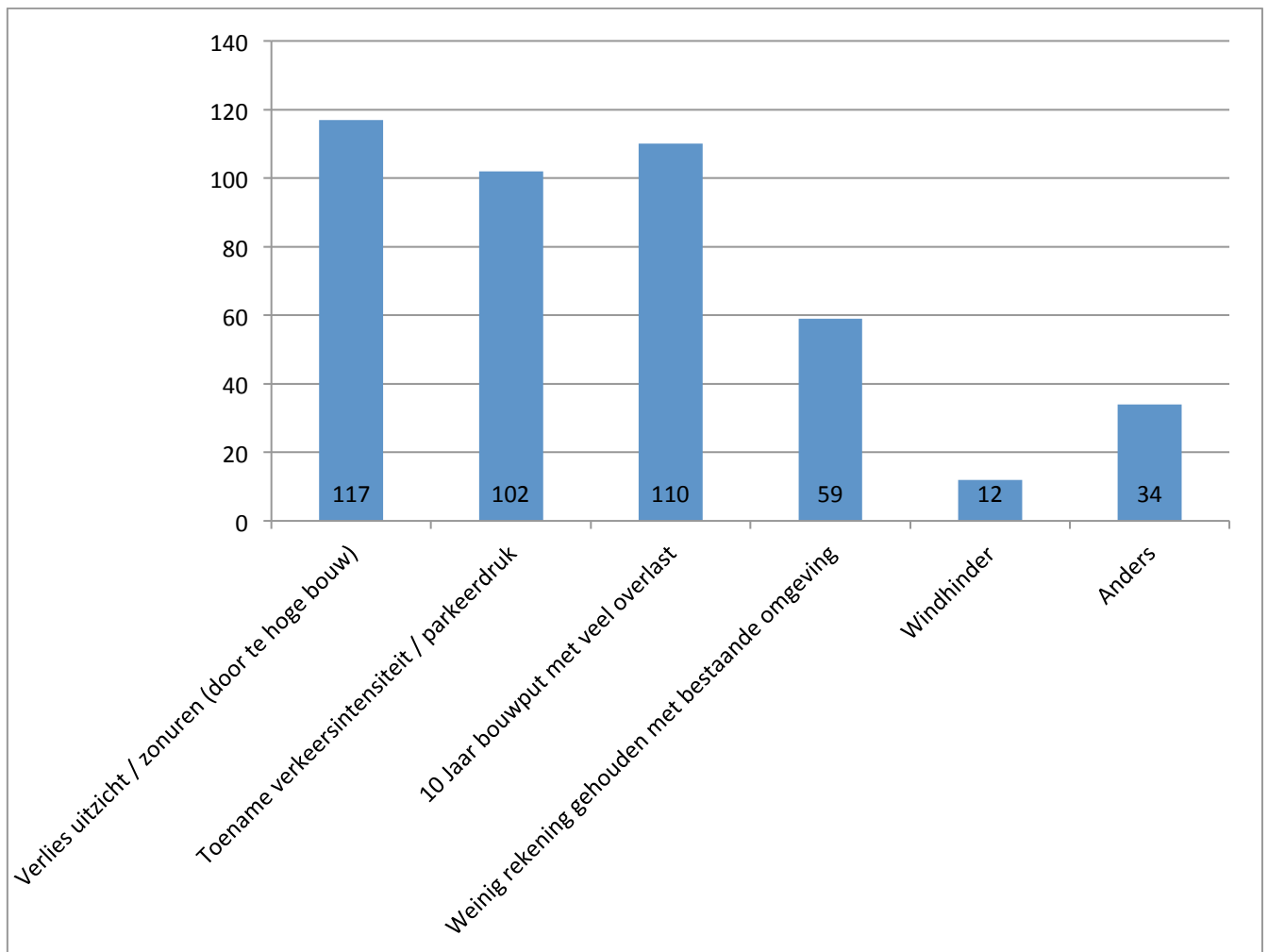
Waterbuurt: 7 van 520 (1%)

Kinderen van versteegplein: 12 van 23 (52%)

In de volgende paragrafen is de uitwerking van de response visueel in kaart gebracht. Zoals eerder aangegeven gaat het met name om de verhouding tussen de aangegeven mogelijkheden.

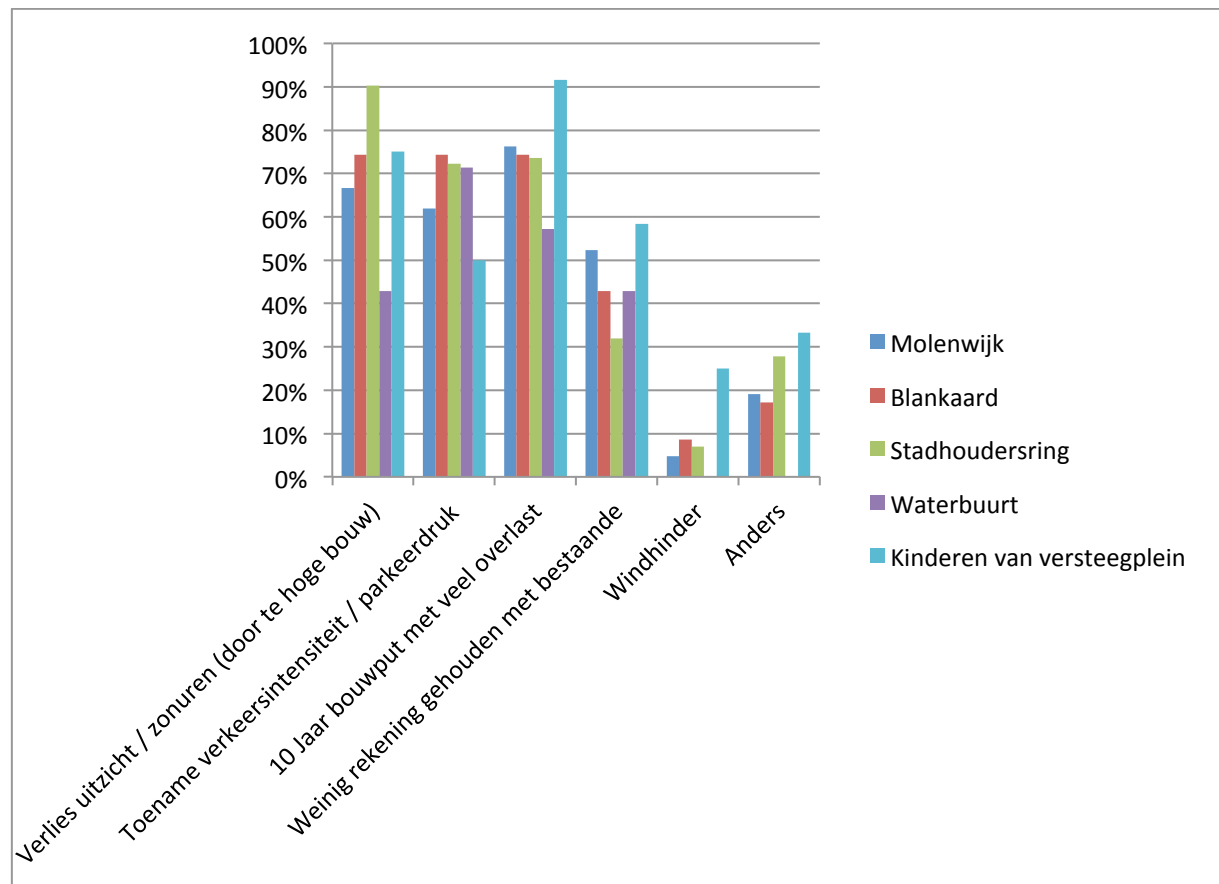
Resultaten algemeen

Hieronder ziet u per punt hoeveel respondenten dit punt hebben aangegeven.



Resultaten per wijk

Hieronder ziet u per punt hoeveel procent van de wijk dit punt heeft aangegeven.



Open ingevulde reacties

Deelnemers aan het onderzoek hadden de mogelijkheid een ander punt aan te geven dan de gesloten geformuleerde punten. Deze open ingevulde punten vielen in enkele gevallen onder de gesloten geformuleerde punten (Bijvoorbeeld als het een gevolg van een oorzaak betrof). De overige punten zijn als volgt gecategoriseerd.

Luchtvervuiling	2
Groenvoorziening	4
Waardevermindering	12
Hoogbouw maatschappelijk niet verantwoord	5
Leegstand kantoren	7

Daar waar de opmerking als suggestie kon worden geïnterpreteerd is de suggestie opgenomen in de volgende paragraaf.

Open ingevulde suggesties

De volgende suggesties sprongen in de resultaten naar voren als opgegeven suggestie:

1. Het bouwen van huurwoningen in plaats van koopwoningen.
2. Het draaien van het hotel met 90 graden over de vlakte.
3. Het verfraaien van het aanzicht van bestaande woningen.

Conclusie en aanbevelingen

Windhinder

Opvallend is de matige response op het punt 'Windhinder' ten opzichte van de door de gemeente gepresenteerde vragen en kritiekpunten. Mogelijk heeft de gemeente deze zorg weggenomen, of is dit punt een ondergeschikt argument geweest dat vaak genoemd is in combinatie met de andere gevolgen door te hoge bouw (verlies uitzicht / zonuren).

10 jaar durende bouwput

Opvallend is de hoge response op het punt '10 jaar bouwput met veel overlast'. Dit staat namelijk niet hoog op de door de gemeente gepresenteerde lijst met vragen en kritiekpunten. Mogelijk is het noodzakelijk met elkaar in overleg te gaan betreffende dit punt.

Waardevermindering

De grote hoeveelheid respondenten met zorg over de waardevermindering zouden de handen in één kunnen slaan om advies in te winnen met betrekking tot het tegengaan van waardevermindering of mogelijke compensatie. De enige mogelijkheid tot compensatie die tot noch toe besproken is, was het begrip 'Planschade'.

Ook is het mogelijk om het zorgelijke gevoel tegen te gaan door cooperatief advies in te winnen over de waardevermindering die werkelijk zal ontstaan tijdens of na de bouw.

Toename verkeersintensiteit / parkeerdruk

De relatieve zorg betreffende de toename van de verkeersintensiteit en de parkeerdruk is bij iedere wijk middengroot tot groot. Deze zorg had opgesplitst kunnen worden in meerdere verschillende punten; namelijk:

- De toename van de verkeersintensiteit
 - Tijdens de bouw
 - Na de bouw
- De toename van de parkeerdruk
 - Tijdens de bouw
 - Na de bouw

Bijlage J

Verslag informatieavond Boerhaavelaan 23 september 2014

De avond start met een opening door wethouder Rosier:

De wethouder blikt kort terug op de informatieavond van 9 september en spreekt de verwachting uit dat alle vragen nu beantwoord zijn. Belangrijkste vragen en kritische punten zijn op de avond zelf besproken. Middels het verslag, van 9 september 2014, is ook antwoord gegeven op de rest van de vragen. Uiteraard is het nog steeds mogelijk om vragen te stellen maar vanavond zal vooral gesproken worden over mogelijke oplossingen. Het doel van de 2e informatiebijeenkomst is om samen op een constructieve manier in gesprek te gaan over mogelijke aanpassingen van het plan (n.a.v. de ingediende zienswijzen en resultaten van de eerste bijeenkomst). Er zijn door de gemeente diverse mogelijke oplossingen bedacht die worden gepresenteerd. Het is niet zo dat al deze oplossingen kunnen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. De gemeente wil vooral de mening horen van de aanwezigen over deze voorgestelde oplossingen en de eigen ideeën over mogelijke oplossingen. Op basis van de reactie en input van deze avond vindt afweging plaats welke oplossingen uiteindelijk worden doorgevoerd in het bestemmingsplan dat ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Presentatie gemeente: mogelijke aanpassingen

Hierna wordt een presentatie gegeven door de gemeente. De heren Keijzer en Van Rhee lichten de mogelijke oplossingen/aanpassingen aan het bestemmingsplan toe. Hier worden op drie thema's, te weten planologisch, stedenbouwkundig en verkeer/parkeren, diverse mogelijke oplossingen gepresenteerd. De presentatie is terug te vinden op de website www.zoetermeer.nl/boerhaavelaan.

Presentatie ODB

De heer Hoogland biedt namens het ODB aan de wethouder de resultaten aan van een 2^e enquête, georganiseerd door het ODB en hij dankt de gemeente voor de tot dusver geboden mogelijke oplossingen. Daarnaast geeft hij aan dat wat hem betreft er op een constructieve wijze overlegd zal worden met de gemeente.

De heer Kaars van het ODB geeft een korte speech. De spreektekst is terug te vinden op de website www.zoetermeer.nl/boerhaavelaan.

Opsplitsen in drie groepen

De aanwezigen worden in drie groepen verdeeld en kunnen naar de drie thematafels (planologie, stedenbouw en verkeer/parkeren) waar specialisten een toelichting geven, vragen beantwoorden en nieuwe ideeën van aanwezigen bespreken.

Slotwoord

De wethouder geeft een schets van het vervolgproces. Op basis van de reacties en input van deze avond vindt een afweging plaats welke oplossingen uiteindelijk worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarna wordt de besluitvorming weer opgestart door college en raad. Binnenkort wordt met het ODB het traject geëvalueerd en de gemeente houdt iedereen, via het ODB en uiteraard via de reguliere publicaties op de gemeentelijke website, op de hoogte van het verdere verloop. De wethouder dankt alle aanwezigen voor hun constructieve opstelling en positieve bijdrage.

Hieronder vindt u de deelverslagen van de avond.

Deelverslag tafel stedenbouw

Reacties op de voorstellen gemeente.

Opschuiven bebouwingsvlak langs de Boerhaavelaan en verbreden groenzone.

De vraag is wel hoever het bebouwingsvlak opschuift. Hoe verder hoe beter is de mening.

Verlagen van de maximale hoogte langs de Boerhaavelaan van 30 meter naar 25 meter.

Een lagere hoogte langs de Boerhaavelaan wordt toegejuicht. Ook hier is de mening, hoe lager hoe beter. Sommige aanwezigen stellen dat de hoogte niet meer dan vier bouwlagen zou mogen zijn (ca. 12,5 m.). Anderen pleiten voor nog lagere bebouwing aan de Boerhaavelaan en dan hoger oplopend naar de Afrikaweg. De meningen hierover zijn wel verdeeld, sommige bewoners (van de hogere verdiepingen) pleiten voor één maximale hoogte zodat er vrij uitzicht is, bewoners van de lagere verdiepingen willen juist vooral aan de zijde van de Boerhaavelaan lage bebouwing.

Verlagen van de beide woontorens.

Lagere torens zijn een verbetering van het plan. Nagenoeg alle bewoners pleiten voor nog lagere torens (liever 2 torens van 30 i.p.v. 45m.). Er is ook gesproken over het enigszins verschuiven van de torens, maar daarover waren de meningen zeer verdeeld, een verschuiving is vaak positief voor de één maar weer negatief voor een ander.

Iemand stelde voor om de woontorens langs de Afrikaweg te situeren. Ook is voorgesteld om alle torens te schrappen en dan één heel hoge woontoren te situeren op de locatie ten noorden van Terra Nova.

Lagere bebouwing tegenover het Kinderen van Versteeghplein.

De lagere bebouwing ziet men als een verbetering. Wel geeft men aan dat ook een lager gebouw nog steeds een beperking van het uitzicht oplevert en relatief veel schaduw werpt op het bestaande appartementengebouw aan het Kinderen van Versteeghplein.

Het voorstel om de **toren te verlagen van 75 naar 65 meter** ziet men als een verbetering.

Er wordt gevraagd om te onderzoeken of het draaien van de toren een verbetering oplevert voor uitzicht en bezonning.

Overige genoemde punten

Een aantal bewoners heeft aangegeven dat de open verkaveling (met vrij doorzicht tussen de blokken door) een kwaliteit is die zij graag willen handhaven in het plan. Er is gesproken over de mogelijkheid om een maximale afmeting (lengte) van de nieuwe bouwblokken in het plan op te nemen of om een minimale afstand tussen de bouwblokken vast te leggen in het plan.

Er is gevraagd of het mogelijk is om bestaande bomen in het gebied te handhaven.

Er is voorgesteld om de locatie direct ten zuiden van Terra Nova (langs het fietspad) intensiever te bebouwen.

Er is gerefereerd aan het plan Soeterweijde. Met nieuwe bebouwing volgens dit model zou in het hele plangebied een lagere hoogte mogelijk zijn en kunnen de torens vervallen.

Deelverslag tafel verkeer en parkeren

Tijdens de samenspraak aan de tafel verkeer en parkeren met omwonenden zijn onderstaande punten en oplossingsrichtingen/vragen naar voren gekomen. Vragen of suggesties ten aanzien van de bestaande parkeerproblematiek in huidige situatie zoals aan de Blankaard, bij de kerk en bij hotel aan het Kinderen van Versteegplein zijn verwezen naar een aparte tafel/werkgroep met medewerkers van Stadsbeheer die deze mensen te woord hebben gestaan.

Hieronder staan puntsgewijs de met aanwezigen besproken oplossingsrichtingen en ideeën.

1. Gebiedsontsluiting vanaf Afrikaweg. Rechtsaf het plangebied in zoals in eerdere plannen of volledige VRI-kruising Afrikaweg-Meerzichtlaan
2. Route Stolberglaan-Overweg Stationsstraat-Zuidweg verbeteren voor plangebied door tunnel onder spoor (bij Zoetermeer-Oost)
3. Geen extra verkeer via Van Stolberglaan, dus ook geen tunnel onder spoor omdat dan gebruik sterk toeneemt. Van Stolberglaan juist verder ontlasten van verkeer.
4. Bouwverkeer vanaf de Afrikaweg tijdelijk mogelijk maken (doorsnijding busbaan bespreken). Zo min mogelijk Boerhaavelaan belasten met bouwverkeer door bouwlogistiek via interne bouwwegen of vanaf Afrikaweg te laten plaatsvinden. Geen bouwverkeer via Van Stolberglaan. Bouwverkeer via Bredewater beperkt houden.
5. Bouwverkeer niet in spits laten rijden maar op andere tijden materialen e.d. aanvoeren. Geen vrachtverkeer in spitsuren (7-9 uur en 16-18 uur). Ook geen bouwverkeer vóór 7:00 uur. Bouwverkeer mag busdiensten niet verstoren.
6. Parkeernormen zijn te laag en moeten hoger voor gebied om parkeeroverlast te voorkomen. Ophogen parkeernorm onder gebouwen.
7. Parkeernormen juist verlagen zodat er minder mensen met auto's komen naar gebied. Openbaar vervoer is in directe nabijheid ruimschoots aanwezig.
8. Ondergrondse parkeergarages toegankelijk maken voor bezoekers van bewoners via digitale communicatie met bewoners en bedrijven (GSM of Apps) en in ieder geval via intercoms met woningen en bedrijven door intoetsen huisnummer of code.
9. Invoeren blauwe zone in omgeving plangebied bij constatering parkeeroverlast door bedrijven.
10. Oplossing voor verkeersproblematiek is niet bouwen of minder bouwen.
11. Fietstunnel doorgang naar Meerzicht in plangebied moet open blijven ook tijdens bouw en beveiligd worden tijdens bouw.
12. Herinrichting Boerhaavelaan door deze smaller te maken en veiliger. Aanleggen Fiets- en voetgangersboulevard door plangebied bij voorkeur om verbinding Station Zoetermeer naar Stadshart voor lopende en fietsende mensen te faciliteren.
13. Woningen naar de Boerhaavelaan/fiets- en voetgangersboulevard richten met ramen en voordeuren zodat fietsroute en looproute sociaal veiliger wordt.
14. Bouwvakkers dienen busjes op het bouwterrein te parkeren. Niet in de wijk!

15. Geen kosten voor inwoners bij regulering parkeren zoals blauwe zone e.d.
16. Rotonde op kruising Van Stolberglaan-Boerhaavelaan.
17. Aantal doorsnijdingen van middenberm Boerhaavelaan beperken. Niet meer dan nu aanwezig. Zodoende verkeer meer richting Bredewater sturen dan richting Van Leeuwenhoeklaan. Doorsteken van middenberm dus niet bij elke aansluiting van gebied i.v.m. gewenste richting van verkeer en verkeersveiligheid.
18. Verbod voor vrachtverkeer via route Korfwater-Leiwater tussen Bredewater en Meerzichtlaan.
19. Mobiliteitsmanagement bij bedrijven verplichten zodat werknemers meer met de trein komen en de auto laten staan. Ook garanderen dat bedrijven hun medewerkers parkeerplaatsen aanbieden in het gebied indien nodig.
20. Minder kantoren, meer woningen/voorzieningen in plan scheelt verkeer.

Deelverslag tafel planologie

Het gaat er in deze groepssessies om, om met elkaar te praten over het verkleinen van de flexibiliteit in het bestemmingsplan, minder dan nu in het ontwerp bestemmingsplan zit en minder dan in het geldende bestemmingsplan Afrikaweg en Omgeving (augustus 2013). Door de voorzitter wordt gewezen op de mogelijkheden die het huidige (geldende) bestemmingsplan nu al biedt, en dat de ontwikkelaar in feite morgen een omgevingsvergunning kan aanvragen voor gebouwen van 30 – 40 meter hoog tot aan de huidige grens met de Boerhaavelaan en het water in het gebied.

Mogelijke aanpassingen m.b.t. flexibiliteit van het bestemmingsplan:

1. Grens bouwvlakken verder van de Boerhaavelaan leggen
2. Vastleggen maximale footprint van beide woontorens op 900 m². Hiermee wordt massaliteit voorkomen
3. Hoogte van de 1e lijns bebouwing langs Boerhaavelaan aansluiten op hoogten in Ontwikkelplan (van 30 meter naar maximaal 25 meter hoog)
4. Schrappen van de afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 90 meter
5. Maximale lengte van nieuwe gebouwen aanscherpen en vastleggen in bestemmingsplan.

Ad. 1 Grens bouwvlakken verder van de Boerhaavelaan leggen

Dit voorstel is in drie groepen aan de orde geweest. Het voorstel wordt in het algemeen positief ontvangen, maar een aantal bewoners blijft kritisch en wil dat het plan nog verder wordt aangepast, dus dat de bouwgrens nog verder weg wordt gelegd. De vraag van de voorzitter waar die grens volgens hen dan moet komen te liggen blijft onbeantwoord. Een aantal geeft aan dat het verleggen van de grens van het bouwvlak in samenhang moet worden gezien met het verlagen van de maximum hoogten en de woontorens.

Ook zijn er nog vragen:

- Wat betekent het opschuiven voor het bebouwingspercentage? Gaat dat dan ook omhoog, omdat er minder ruimte is? Met andere woorden wordt er op andere plekken dan hoger gebouwd of gaat er meer verdichting plaatsvinden? Door de voorzitter wordt aangegeven dat het verleggen van de grens van bouwvlakken kan resulteren in een verhoging van het bebouwingspercentage. In het bestemmingsplan is echter opgenomen en geborgd dat het percentage onbebouwd groter moet zijn dan het percentage bebouwd.

- Waarom wordt het (woningbouw)programma niet naar beneden bijgesteld, dan is er minder bebouwing nodig? Door de voorzitter wordt verwezen naar het document met vragen en antwoorden naar aanleiding van de 1e informatieavond waarin onder meer deze vraag over nut en noodzaak van het programma is beantwoord. Dit document is terug te vinden op de website www.zoetermeer.nl/boerhaavelaan.
- Verzocht wordt om het bestaande (hoog opgaand) groen (ook in het gebied zelf) zoveel mogelijk te handhaven.

Ad. 2 Vastleggen maximale footprint van beide woontorens op 900 m².

Dit voorstel is slechts in één groep aan de orde geweest. Men vindt de aanpassing marginaal, maar wel een verbetering. Door één deelnemer werd voorgesteld om de torens te verplaatsen naar elders in het gebied. Door een andere deelnemer werd voorgesteld om de footprint niet te beperken zodat er meer programma per verdieping mogelijk zou zijn en daardoor minder hoog gebouwd zou hoeven te worden.

Ad. 3 Hoogte van de 1^e lijns bebouwing langs Boerhaavelaan (van 30 m naar max 25 m)

Dit voorstel is in drie groepen aan de orde geweest. De meningen waren redelijk verdeeld. Een meerderheid wil het liefst zo laag mogelijk, dus liever nog lager dan 25 meter. Maar een verlaging van 30 naar maximaal 25 meter werd algemeen wel als verbetering ontvangen t.o.v. het huidige bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan. Dus in die zin is men positief over deze mogelijke aanpassing. Voor een aantal bewoners, die op de onderste lagen wonen, gaat ook dat echter nog niet ver genoeg.

Bij één van de groepen werd opgemerkt dat het terugbrengen van 30 naar maximaal 25 meter erg marginaal is, en in feite betekent dat er maar één bouwlaag af gaat. In diezelfde groep werd door een enkeling geopperd om de hoogte nog lager vast te stellen.

In de eerste groep werd door een aantal deelnemers voorgesteld de hoogte in het gehele gebied op maximaal 25 meter vast te stellen. In een andere groep werd geopperd om de hoogte van de eerste lijns bebouwing terug te brengen tot 15 meter.

Vraag uit een van de groepen:

- Als de hoogte hier wordt bijgesteld, gaat de hoogte in de rest van het gebied dan (evenredig) omhoog of vindt er dan verdere verdichting plaats? Door de voorzitter is aangegeven dat binnen de maximale hoogten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen en de kaders van beeldkwaliteitsplan nog enige ruimte/flexibiliteit is om een eventuele afname van programma in de eerste lijns bebouwing elders in het gebied te kunnen compenseren.
- In meerdere groepen is ook gevraagd waarom het programma niet kan worden bijgesteld (nut en noodzaak van het programma). Ook dat zou kunnen resulteren in minder hoge bebouwing. Door de voorzitter wordt verwezen naar het document met vragen en antwoorden naar aanleiding van de 1e informatieavond waarin onder meer deze vraag over nut en noodzaak van het programma is beantwoord. Dit document is terug te vinden op de website www.zoetermeer.nl/boerhaavelaan

Ad. 4 Schrappen van de afwijkingsmogelijkheid voor bouwen tot maximaal 90 meter

Dit voorstel is in één groep aan de orde geweest. Deze groep vindt dit een goed voorstel.

Ad. 5 Max. lengte van nieuwe gebouwen aanscherpen en vastleggen in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt nu nog de mogelijkheid om gebouwen te realiseren tot een lengte van 125 meter. Voorgesteld wordt dit terug te brengen voor nieuwe bebouwing.

Dit voorstel is slechts in één groep aan de orde geweest. Daarin werd opgemerkt dat het plan als geheel lucht moet hebben, ofwel doorzicht. Een deelnemer kon zich voorstellen dat je dat afhankelijk maakt van de situering van het gebouw: als het gebouw haaks op de Boerhaavelaan zou worden gesitueerd, dan heeft hij minder moeite met een lang gebouw. Staat het in de lengterichting, dan heeft de inspreker daar meer moeite mee. Door de gespreksleiders werd daarbij gewezen op andere mogelijke gevolgen, namelijk voor geluid en windhinder: als het gebouw (langs de Afrikaweg) in de lengterichting worden geplaatst, werkt dit als een geluidscherm ten opzichte van de Afrikaweg en draagt het bij aan een beter windklimaat aan de Boerhaavelaan.

In één van de groepen werd nog een tweetal suggesties meegegeven die niet onder de 5 bovengenoemde voorstellen kunnen worden geplaatst:

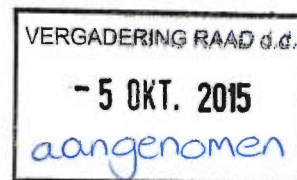
- De suggestie om een tunnel te realiseren onder het spoor t.h.v. station Zoetermeer-oost om het verkeer in het gebied te ontlasten. Gesteld wordt dat vooral in de spitsuren als gevolg van dichte spoorbomen het verkeer zich opstroopt tot zelfs aan de Juliana van Stolberglaan.
- Verzoek/suggestie om de bouwtijd in te korten? Een bouwtijd van 10 jaar of meer vindt men wel erg lang vanwege de mogelijk te ervaren overlast.



ChristenUnie



Staatshoudende
Gereformeerde
Partij



Amendement

Betrokkenheid bewoners Driemanspolder

De raad van de gemeente Zoetermeer, in vergadering bijeen op 5 oktober 2015,

gelezen het voorstel voor **Raadsbesluit nr. DOC-2015-003448** met betrekking tot Vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan,

CONSTATERENDE DAT:

- Bewoners in de Driemanspolder grote fysieke veranderingen voor hun deur krijgen.
- Zij ondanks informatieavonden en aanpassingen in het bestemmingsplan zich niet goed kunnen voorstellen wat het bestemmingsplan voor hen gaat betekenen.
- Het college samenspraak heel belangrijk vindt en wil dat bewoners zich gehoord voelen.
- Dat uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er gefaseerd zal worden gebouwd en er waarschijnlijk meerdere jaren bouwactiviteiten zullen plaatsvinden

OVERWEGENDE DAT:

- Veranderingen in de eigen woonomgeving ingrijpen in het woonplezier van inwoners
- Betrokkenheid bij en kennis over de woonomgeving het woonplezier voor inwoners vergroten
- De gemeente belang heeft bij inwoners die met woonplezier in Zoetermeer wonen
- Inwoners in Palenstein bij de ontwikkeling van Schoutenhoek op professionele wijze in elke fase betrokken zijn, geïnformeerd en meegenomen in nieuwe ontwikkelingen door middel van de Participatiegroep en een uitgebreide website en mogelijke uitleg bij de eigen woonsituatie
- Dat inwoners hiermee goede ervaringen hebben
- Het college aangegeven heeft dat overleg met bewoners van Driemanspolder te willen regelen, maar dat nog niet duidelijk is hoe dat er uit gaat zien.

BESLUIT:

- Aan het raadsbesluit nr. DOC-2015-003448 met betrekking tot de 'Vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan' als punt 13 toe te voegen:
13.a. De inwoners van Driemanspolder worden actueel en adequaat geïnformeerd bij elke nieuwe bouwfase van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, in een zogenaamde participatiegroep van omwonenden van de Boerhaavelaan. Het college laat hen daartoe regelmatig bijpraten over de vorderingen in het proces, planning en ontwerp.

13b. Het college ziet er op toe dat de betrokken omwonenden van de Boerhaavelaan actief informatie krijgen over de vorderingen en ontwikkelingen.

13.c. Het college biedt de betrokken omwonenden van de Boerhaavelaan actief ondersteuning indien die omwonenden aangeven hulp nodig te hebben bij zaken waarvan de omwonenden denken dat die negatief voor hen uitpakken.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de CDA-fractie:



Ingeborg ter Laak

Namens de GroenLinks- fractie:



Marcel van der Tol

Namens de LHN-fractie:



Jan Lobel

Namens de VVD-fractie:



Jan-Willem Schotel

Namens de Zo-Zoetermeerfractie:

Marijke van der Meer



Namens CU/SGP-fractie

Klaas Schraa





1510 -05

Lijst Hilbrand Nawijn Zoetermeer

Motie bestemmingsplan Boerhaavelaan

De Gemeenteraad van Zoetermeer, in vergadering bijeen op 5 oktober 2015,

- 5 OKT. 2015

aangenomen

Constaterende dat,

- de participatie zijn beslag heeft gekregen in verordeningen en beleidsregels,
- college en gemeenteraad de participatie, zoals voor projecten aan de Boerhaavelaan, op gedegen manier invulling geeft,
- Zoetermeer met betrekking tot het bouwvolume tegen zijn grenzen aan loopt,

Overwegende dat,

- de nadruk die daardoor komt te liggen op inbrei-locaties extra aandacht vraagt voor het participatietraject,
- dit voor de Boerhaavelaan onder meer zijn beslag heeft gekregen in informatiebijeenkomsten,
- welke hebben geleid tot (voorstellen tot) aanpassingen in het plan,

Verzoekt het college – en via het college de ontwikkelaar - bij de uitwerking van de plannen en rekening houdend met de wensen uit het participatietraject,

- de Boerhaavelaan zijn karakter als lommerrijke laan te laten behouden,
- bij het definitieve ontwerp de zichtlijnen zoveel mogelijk te respecteren,
- de bouwoverlast die tot een minimum wordt beperkt door bijvoorbeeld een slimme aanvoeroute van bouwmaterialen te creëren,
- het parkeerbeleid geen ~~aanleiding geeft~~ ^{TOT} (over)last voor de omwonenden,

En gaat over tot de orde van de dag,

Jan Lobel
LHN

Jan Willem Schotel
VVD

Ingeborg Terlaak
CDA

Ramradj Fatingan
PvdA



amendement 1510-H
ingetrokken

Amendement

Motie 1510-06

Nr.

VERGADERING RAAD d.d.

- 5 OKT. 2015

aangenomen

Harde koppeling tussen kantoorruimte en parkeerplekken (incl. voorwaarde)

De Gemeenteraad van Zoetermeer in vergadering bijeen op 5 oktober 2015

Constaterende dat:

- In de "brief parkeren" van Breevast géén harde koppeling gelegd wordt tussen huren van kantoorruimte en parkeerplaatsen;
- Voor de woningen wél een koppeling gelegd wordt tussen wonen en parkeren, behalve als de koper of huurder bevestigt geen auto te hebben.

Overwegende dat:

- Elders in Zoetermeer er parkeeroverlast van kantoren is in omringende woonbuurten;
- Niet uitgesloten kan worden dat deze overlast ook in Driemanspolder optreedt;
- Lege parkeerplekken ook niet in het belang van de ontwikkelaar zijn.

~~Aan het besluit in raadsbesluit DOC-2015-003448 na punt 11 toe te voegen punt 11a:~~

In dat verband met de ontwikkelaar zodanige afspraken te maken dat de kantoorruimte verhuurd wordt inclusief parkeerplaatsen naar rato van de beschikbare kantoorruimte en de beschikbare parkeerplekken, behalve als de huurder aannemelijk kan maken dat deze daadwerkelijk minder parkeerplaatsen nodig heeft. De raad hierover te berichten.

Willem Bos (D66)

Agnes van Kuijen (D66)

Cora Huijbens (D66)

Jan Lobel (LHN)

Ram Fatingan (PvdA)

Ingeborg ter Laak (CDA)

Marijke van der Meer (Zó!)