

Verslag hoorzitting

20 november 2014

In kader van zienswijzen door CBRE bv en V&D bv
gericht tegen ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Oost/Cadenza en
ontwerpomgevingsvergunning project Cadenza

Aanwezig

namens reclamanten:

Dhr. R. Roggeveen (namens MN)
Dhr. P. van Ombergen (CBRE bv)
Dhr. T. Wesseling (CBRE bv)
Dhr. P. Nieuwburg (CBRE bv)
Dhr. M. van Koningsveld (V&D bv)
Dhr. J. van Doorn (V&D bv)

namens aanvrager omgevingsvergunning:

dhr. C. Grondel (Synchroon bv, vertegenwoordigers namens Stadscentrum-Oost Zoetermeer B.V.)
dhr. R. de Wit (Synchroon bv, vertegenwoordigers namens Stadscentrum-Oost Zoetermeer B.V.)

namens gemeente Zoetermeer:

dhr. A. Verhaar (projectleider Cadenza)
dhr. D. van Kapel (coördinator omgevingsvergunningen)
dhr. R. Weeda (bouwinspecteur)
dhr. T. Eisenburger (sr planjurist) (verslag).

Na een welkomstwoord door dhr. Nieuwburg en een voorstelrondje legt dhr. Eisenburger het doel van de bijeenkomst uit.

In het kader van de ruimtelijke procedure voor het bouwplan Cadenza, aangevraagd door Stadscentrum-Oost Zoetermeer B.V., is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd, tegelijk met de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerp besluit hogere waarden geluid, de zogenaamde coördinatieregeling.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn op 14 oktober 2014 zienswijzen ingediend door CBRE bv en V&D bv. CBRE bv heeft dit gedaan namens de eigenaresse van de Stadshartpassage, B.V. Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer. De BV kent twee aandeelhouders, Pensioenfonds Metaal en Techniek (PMT) en Altera Vastgoed. MN is, namens PMT, penvoerder. CBRE is manager voor het object Stadshartpassage.

Alvorens het gemeentebestuur een besluit kan nemen over de zienswijzen, dient ze indieners van een zienswijze in de gelegenheid te stellen om een toelichting te geven op de zienswijze. Tevens kan de gemeente eventueel vragen stellen. Ook is het gebruikelijk om de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de hoorzitting uit te nodigen zodat hij kan reageren op hetgeen ter tafel komt.

Meestal vindt een dergelijke hoorzitting plaats in het stadhuis, maar in dit geval heeft de gemeente gevraagd of het mogelijk is ter plaatse van de V&D een bijeenkomst te organiseren. De zienswijze heeft namelijk hoofdzakelijk betrekking op de consequenties van het bouwplan voor o.m. de bevoorrading van de V&D en overige huurders aan de zijde van het Theaterplein.

Dit bleek mogelijk en zodoende is de zitting in de Stadshartpassage belegd en heeft een schouw plaatsgehad ter plaatse van de expeditieruimte (binnenzijde en buitenzijde) en het Theaterplein.

Voordat de schouw heeft plaatsgevonden is eerst gelegenheid geboden aan reclamanten om een toelichting te geven op de zienswijze.

Dhr. Nieuwburg loopt daarbij de punten af zoals ze zijn opgesomd in de notitie van Synchroon, welke ingaat op de punten die CBRE/V&D aan de orde hebben gesteld. (Dit zijn er overigens meer dan in de zienswijzen zijn opgenomen.)

Dhr. Nieuwburg benadrukt dat er al geruime tijd overleg plaatsvindt met Synchroon over de consequenties van het bouwplan voor de bestaande bebouwing in eigendom van BV Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer. Dit overleg is constructief en men heeft goede hoop op voor alle partijen aanvaardbare oplossingen. Het is niet de bedoeling om de bouw van Cadenza tegen te houden maar omdat er nog geen overeenstemming is bereikt met Synchroon kon CBRE en V&D niet anders dan toch binnen de daarvoor gestelde termijn een zienswijze indienen om op die manier aandacht te vragen voor een aantal aspecten die samenhangen met de realisering van Cadenza.

Ten aanzien van de toegang tot de afgesloten expeditieruimte:

Dhr. Nieuwburg geeft aan dat er een aantal voordelen zitten aan het afsluiten van de expeditieruimte. Maar over de toegang tot het gebied moet goed nagedacht worden en goede afspraken worden gemaakt. Synchroon heeft voorgesteld om een aanmeldpaneel aan te brengen en deze in verbinding te stellen met de bestaande en nieuwe units. CBRE heeft dit in beraad. Dhr. Nieuwburg geeft aan dat er ook andere oplossingen zijn te bedenken en spreekt de verwachting uit dat CBRE daar wel uit moet kunnen komen met Synchroon.

Ten aanzien van de bevoorrading van V&D:

Het probleem wordt verduidelijkt van de kleine overheaddeur aan de zijde van Theaterplein, die komt te vervallen, terwijl de goederenlift juist op die deur is georiënteerd.

Het aanbod van Synchroon, inhoudende het maken van een nieuwe toegang tot de goederenlift aan de andere zijde van de goederenlift en het vergroten van de magazijnruimte voor V&D, is voor CBRE/V&D bespreekbaar. Het lijkt, ook tijdens de schouw, een goede werkbare oplossing te zijn. Daarbij wordt door Synchroon rekening gehouden met het maken van een apart toegangsportaal voor het personeel van V&D, gescheiden van de magazijnruimte.

De vraag is nog wel hoe de vrachtwagen precies moet lossen. Eerst achteruit insteken en lossen of met de neus naar voren inrijden zodat de afstand tussen achterzijde vrachtwagen en het magazijn van V&D wat korter wordt.

Geconstateerd wordt dat beide mogelijkheden in principe uitvoerbaar zijn, echter draaicirkels van de vrachtwagen beperken mogelijk de keuze.

Ten aanzien van de bevoorrading van de horeca aan het Oostwaarts.

Die verloopt soms via het Oostwaarts en soms via het Theaterplein. De vraag is of beide mogelijkheden in de toekomst blijven bestaan?

Dhr. De Wit antwoordt dat het Oostwaarts in de nieuwe situatie nog steeds bereikbaar is via het horecaplein. Ook de hulpdiensten moeten namelijk het Stadhuisplein via het Oostwaarts kunnen bereiken in geval van calamiteiten.

En in de nieuwe expeditieruimte wordt de bestaande trap die nu naar het Oostwaarts loopt, afgesloten. Door Synchroon is aangeboden middels de realisatie van een nieuwe trap en een toegangsdeur in de bestaande gevel rechtstreeks toegang te bieden tot de inpandige

expeditiegang op de verdieping, waar onder andere de biertanks zijn gelegen. De afstand tussen de bevoorradingsauto en de biertanks wordt zodoende zelfs korter dan nu het geval is en de expeditiegang op de verdieping krijgt een directe ontsluiting met de expeditieruimte.

Ten aanzien van de te treffen maatregelen om brandoverslag tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw te voorkomen:

Dhr. Nieuwburg geeft aan dat de maatregelen, zoals ze zijn opgesomd in het rapport van Nieman, op zichzelf allemaal akkoord zijn, maar wil zeker weten dat alle kosten die daarmee gemoeid zijn, voor rekening komen van Synchroon. Dhr. de Wit beaamt dit.

Dhr. Ombergen voegt hier aan toe dat CBRE graag een overeenkomst op dit gebied wil hebben dat CBRE gevrijwaard blijft van kosten die hiermee gemoeid zijn en niet aansprakelijk kan worden gesteld in de toekomst voor schade of andere zaken. Dhr. Grondel geeft aan dat de wens van CBRE voor Synchroon bekend is en hierover tussen partijen afspraken gemaakt moeten worden in de vaststellingsovereenkomst.

Ten aanzien van de perscontainers legt dhr. Wesseling uit dat er een wens is om vanuit de duurzaamheidsgedachte perscontainers te plaatsen ter vervanging van een aantal afvalcontainers. Met name Bristol zou dan een interne uitbreiding kunnen realiseren. De vraag is dan of er in de expeditieruimte plaats is voor één of meerdere perscontainers.

Dhr. Eisenburger geeft aan dat dit aspect niet in de zienswijze wordt genoemd en dat het ook geen betrekking heeft op de bouw van Cadenza of het bestemmingsplan. Het is aan beide partijen om deze wens te bespreken en te bezien of er ruimte is. Als daar overeenstemming over wordt bereikt dan kan een aanvraag voor de perscontainers worden ingediend bij de gemeente.

Ten aanzien van de bouwplanning en de bereikbaarheid tijdens de bouw.

Dhr. Nieuwburg geeft aan dat hierover goede afspraken dienen te worden gemaakt. Er ligt een concept en hij heeft er vertrouwen in dat dit nog verder goed wordt afgestemd en uitgewerkt, in overleg tussen Synchroon, de bouwer, de gemeente en CBRE.

Dhr. Eisenburger vraagt voorts een toelichting op het aspect van de draaicirkels van de vrachtwagens.

Van de zijde van V&D wordt aangegeven dat men zich afvraagt of de expeditieruimte niet te krap is. Dhr. Eisenburger geeft aan dat de draaicirkels door een verkeerskundig adviesbureau op papier zijn gezet en dat het bouwplan daarop is afgestemd.

V&D blijft daar vraagtekens bij zetten en geeft aan dat pas in de praktijk zal blijken of het allemaal gaat werken.

V&D stelt dat met name de gehanteerde lengte in het rapport van de vrachtwagens van 16,5 m een punt van aandacht is. Blokker rijdt soms met vrachtwagencombinaties van 18 m lengte. Kunnen die nog gebruik maken van de expeditieruimte?

Dhr. Eisenburger zegt toe dat dit zal worden uitgezocht.

Voorts vraagt dhr. Eisenburger of al duidelijk is, of de capaciteit van de toegangsdeur voldoende zal zijn.

V&D geeft aan dat dit pas in de praktijk zal blijken.

Als laatste vraagt dhr. Eisenburger of de ramen in de personeelsruimte van V&D, die nu nog open kunnen voor de nodige ventilatie, na het uitvoeren van de brandwerende maatregelen (nieuwe kozijnen) nog steeds te openen delen bevatten.

Uit het rapport van Nieman inzake de uit te voeren brandwerende maatregelen blijkt namelijk dat de nieuwe kozijnen geen te openen delen zullen bevatten.

Dhr. De Wit zegt dat de nieuwe kozijnen wel te openen delen zullen bevatten en dat dit brandtechnisch ook is toegestaan. Het rapport van Nieman zal hierop worden aangepast.

Dhr. Wesseling stelt vervolgens nog vragen over het toekomstige beheer van de expeditieruimte. Wie wordt beheerder en aanspreekpunt in het geval er iets kapot gaat aan de toegangsdeur of de verlichting? Wie maakt de boel schoon?

Dhr. De Wit antwoordt dat de grond van de expeditieruimte in eigendom blijft van de gemeente en er een opstalrecht wordt gevestigd voor de toekomstige bebouwing. De gemeente blijft dus eigenaar en beheerder van de expeditieruimte en zal als aanspreekpunt fungeren in geval van genoemde problemen.

Dhr. Wesseling stelt als laatste de vraag of de nieuwe huurders ook gaan meebetalen aan de promotiekosten en de parkeerkosten van het stadshart, net zoals alle bestaande huurders in het Stadshart verplicht zijn om te doen.

Dhr. Grondel kan dit vooralsnog niet bevestigen.

Dhr. Eisenburger geeft aan dat dit een terechte vraag is maar dat dit geen betrekking heeft op het bestemmingsplan noch het bouwplan en niet in de zienswijze is opgenomen. Misschien kan nog gezien worden door Synchroon of een dergelijke verplichting kan worden opgenomen in af te sluiten huurovereenkomsten.

Vervolgens wordt overgegaan tot het bekijken van de bevoorradingsruimte binnen V&D en wordt het Theaterplein buiten bezocht om de huidige bevoorrading te bezien en de gevolgen van het bouwplan te bespreken.

Dhr. Eisenburger vraagt de aanwezigen of zij na de schouw nog aanvullende opmerkingen en vragen hebben. Dit blijkt niet zo te zijn. Hij dankt de aanwezigen voor hun constructieve inbreng en zal het verslag van deze hoorzitting zo spoedig mogelijk (binnen een week verspreiden).