



Verslag

Bezoekadres
Markt 10
2711 CZ Zoetermeer

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Onderwerp:	Informatieavond Cadenza 2
Datum:	6 september 2017, 19:30 uur
Vergaderplaats:	Raadzaal
Aanwezig:	Wethouder T.C. Kuiper, 45 omwonenden, 10 medewerkers gemeente, 2 medewerkers De Goede Woning, 2 raadsleden, 1 commissielid
Kopie aan:	De heer Van der Tas, manager Ontwikkeling bij De Goede Woning.

Voorgeschiedenis

Op 8 juni 2015 besloot de gemeenteraad om voor vier locaties in Zoetermeer een haalbaarheidsonderzoek te starten naar de mogelijkheden voor het ontwikkelen van jongerenwoningen. Het ging hierbij om woningen voor starters op de woningmarkt in de leeftijd van 18 tot en met 26 jaar. Eén van deze vier locaties was Cadenza 2. Over de haalbaarheidsstudie is op 30 mei 2016 een raadsbesluit genomen. In dit besluit is het volgende besloten:

“Een voorstel betreffende de locatie Cadenza 2 met een verder uitgewerkte financiële onderbouwing af te wachten”. Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om een aangepast plan voor de locatie Cadenza 2 te maken.

Dit verslag zal als bijlage naar de Raad worden gestuurd. De aanwezigen die hun emailadres hebben geregistreerd krijgen het verslag toegestuurd en het zal op de website worden gepubliceerd via www.zoetermeer.nl/cadenza2

Het doel van deze avond is om betrokkenen te informeren, de zorgen en vragen die leven op te halen, na te gaan welke informatiebehoefte er is en waar verder nog aandacht voor moet zijn. Het informeren is gedaan middels een presentatie. Het ophalen van reacties is zowel plenair gedaan als in kleinere groepen bij panelen via reactieformulieren die ingeleverd kunnen worden bij gemeente. In deze fase zijn nog geen schetsen of beelden om te laten zien.

Welkom door wethouder Taco Kuiper

Wethouder Taco Kuiper, portefeuille Wonen heet de aanwezigen welkom. Hij memoreert aan de eerdere bijeenkomst eind 2015. Toen heeft de gemeente samen met omwonenden bij elkaar gezeten. In de zaal zijn een 7-tal bewoners die daarbij ook aanwezig zijn geweest. Bij binnenkomst heeft hij gepolst bij de aanwezigen wat de informatiebehoefte is en de reactie daarop is dat er zoveel gebeurt in dit gebied; Cadenza I, verbouwing aan Stadhuisplein en wat staat ons nu te wachten. Hij heeft echter ook vragen gehoord in de zin van ‘wat betekent het voor mijn uitzicht’ en ‘hoe hoog wordt het’.



Toelichting proces en planning door Karin Kampmeijer, projectmanager Cadenza 2.

In 2015 is de gemeente samen met woningbouwcorporatie De Goede Woning en met bewoners in de omgeving van Cadenza 2 in gesprek geweest met als doel om op deze locatie 60 jongerenwoningen te ontwikkelen. In mei 2016 is dat plan aan de Raad gepresenteerd. De toenmalige plannen bleken financieel niet haalbaar waardoor het plan uiteindelijk niet ter besluitvorming is aangeboden.

Op 13 februari 2017 heeft de raad – door middel van een amendement – een andere opdracht aan het college van b en w gegeven. In dat amendement staat dat er hoe dan ook tenminste 60 jongerenwoningen moeten komen, desnoods met een mix van commerciële appartementen om te streven naar een budgettair neutrale oplossing. De afgelopen maanden zijn de verschillende scenario's uitgewerkt.

Op 27 juni 2017 heeft het college een voorkeur uitgesproken voor een nieuwe variant: de ontwikkeling van circa 90 jongerenwoningen en circa 80 commerciële appartementen. Deze getallen zijn bij benadering, want pas in de uiteindelijke uitwerking van het gebouw worden deze concreet.

Randvoorwaarden die in het voorstel zijn opgenomen betreffen onder andere:

- Parkeren; de parkeernorm kan op basis van woningtype verschillen, een aangepast voorstel van de parkeernorm is onderdeel van het voorstel aan de Raad.
- De in 2004 vastgestelde hoogbouwvisie, die voor het stadscentrum een maximale hoogte van 90 meter voorschrijft.
- De woningbouwagenda en de ambitie van de gemeente om 700 woningen per jaar te realiseren. Met dit plan kan daarvan een deel worden gerealiseerd.

De Goede Woning was al gesprekspartner bij de ontwikkeling van de jongerenwoningen. Vanwege de wijziging in de opdracht, zijn ze met een ontwikkelaar bezig om plannen zowel op ontwerp als op de financiële haalbaarheid uit te werken. De gemeente krijgt die plannen pas te zien als het een realiseerbaar voorstel is.

De verwachting is dat er in oktober 2017 concrete voorstellen liggen ter onderhandeling voor een overeenkomst tussen de ontwikkelaar, De Goede Woning en de gemeente. Daarna start het wijzigen van de bestemming op de locatie. Dit is mede afhankelijk van het voorstel van de ontwikkelaar/ De Goede Woning. Er is vernomen dat de plannen van de ontwikkelaar/ De Goede Woning een variatie hebben tussen de 70 en 90 meter hoogte in verband met het programma van 90 jongerenwoningen en 80 commerciële appartementen. Er komt nog onderzoek naar verkeer, geluid en bezonning.

Reacties van de aanwezigen tijdens het plenaire gedeelte

Onder de aanwezigen speelt vooral de vraag wat de oorzaak is van de tegenvallende financiële consequenties. En waarom er niet op de parkeerplaats achter de RDW wordt gebouwd.

De wethouder en de projectmanager geven antwoord op de verschillende vragen. Voor Cadenza I was zoveel belangstelling dat er slechts een beperkt aantal gegadigden een woning toegewezen kregen. Dit toont aan dat er veel behoefte bij jongeren is om in Zoetermeer te blijven wonen. Daarnaast zijn mensen waarbij de kinderen uit huis zijn gegaan, de zogenoemde Empty-nesters, op zoek naar een kleinere woning. De behoefte aan kleinere woningen is dus enorm. Op termijn worden alle gebieden bekeken of er woningbouw mogelijk te maken is. De opdracht is om enerzijds te voorzien in de woningbehoefte maar anderzijds behoud van kwaliteit van de stad. Zoetermeer kenmerkt zich als groene stad en die kernkwaliteit willen we behouden. Dat is de dubbele opgave waarvoor we ook in dit traject staan. Dat er veel historische kosten voor deze locatie zijn gemaakt, komt omdat er al vanaf 1998 plannen zijn getoetst.

Omwonenden uiten hun zorgen over het toevoegen van nog meer bebouwing op Cadenza 2. Zij hebben eerder een voorkeur om hoogbouw te realiseren op de parkeerplaats achter de RDW. De bewoners vragen zich ook af of er onderzoek wordt gedaan naar milieu en welzijn in verband met de relatief kleine planlocatie en hoge ambitie. De projectmanager geeft aan dat de wettelijke onderzoeken worden uitgevoerd (milieu, geluid, verkeershinder, bezonning, windhinder). Het welzijnsaspect wordt uiteraard betrokken bij de plannen.

Wethouder Kuiper heeft begrip voor de mensen die straks uitkijken op de locatie Cadenza 2. Met betrekking tot vragen over overlast geeft wethouder Kuiper aan dat jongerenwoningen bestemd zijn voor iedereen tot en met 26 jaar. De Goede Woning heeft ook een rol om overlast voor te zijn, zij gaan samen met een commerciële partij bedenken hoe het voor alle partijen aantrekkelijk is/blijft om daar te wonen, ook bij een mix van jong en oud.

Enkele bewoners vragen zich af waarom er gesproken wordt over een mindere parkeerwens bij jongeren. Uitgelegd wordt dat de parkeernorm voor jongeren berekend is op basis van de uitkomsten van de Omnibusenquête, waaruit blijkt dat het autobezit onder jongeren lager is dan het gemiddelde autobezit.

Bewoners geven aan dat volgens het bestemmingsplan niet hoger gebouwd mag worden dan het Stadstheater. De projectmanager geeft aan dat de maximale bouwhoogte wordt bepaald aan de hand van de hoogbouwvisie 2004. Deze is leidend bij een bestemmingswijziging die nodig is voor Cadenza 2. Per locatie wordt de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat op een andere bouwlocatie, bijvoorbeeld Cadenza 1, de bouwhoogte anders kan zijn vastgesteld.

Bewoners van Cadenza 1 vragen zich af waarom er niet meer gekeken wordt naar de bestaande leegstaande kantoorpanden. De projectmanager geeft aan dat de gemeente graag meewerkt aan transformatie, alleen de gemeente is niet altijd eigenaar. Het initiatief ligt bij de eigenaar van het pand. Er is een brief over transformatie van de Duitslandlaan 440 bij een beperkt deel van de omwonenden bezorgd. Deze brief over het ontwikkelen van jongerenwoningen in het kantoor aan de Duitslandlaan 440 is vanuit de initiatiefnemer verstuurd. Er is in mei 2017 een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van dit kantoorpand tot woningen.

Wethouder Kuiper beantwoordt de vraag waarom woningen zijn gesloopt in Palenstein. In Palenstein was een leefbaarheidsprobleem, dit was de eerste uitbreidingswijk van Zoetermeer. De hoogbouw is niet goed neergezet en dit is ten koste gegaan van de leefbaarheid. Het traject naar het besluit om te 'verdunnen' is al 15 jaar geleden gestart. Dat er meer hoogbouw in de stad komt is de consequentie als je het wonen wil mogelijk maken in Zoetermeer en het groene hart in de Randstad wil behouden. We zijn geen dorp maar de 3e stad van Zuid-Holland. De behoefte is enorm in de hele Randstad en die moet worden opgevangen door de stedelijke kernen, dus ook in Zoetermeer.

Vervolg

De behandeling van het Raadsvoorstel staat geagendeerd voor de raadscommissie van 18 september 2017, dit betreft de beeldvormende behandeling. Afhankelijk van die commissievergadering zal het plan in de Raad worden geagendeerd. Als er nog een oordeelsvormende bespreking in de raadscommissie moet plaatsvinden staat dat gepland voor 25 september 2017. In oktober kan de Raad dan een besluit nemen.

Het voornemen is in ieder geval om nog twee samspraakbijeenkomsten te organiseren. De eerste vindt plaats zodra er concrete informatie is van de ontwikkelaar/ De Goede Woning en er een overeenkomst is getekend. De verwachting is nu dat dit eind 2017/begin 2018 kan plaatsvinden. Vervolgens zal, voordat de ontwikkelaar/ De Goede Woning de Omgevingsvergunning aanvraagt, nog een bijeenkomst worden gepland waarbij gezamenlijk met de ontwikkelaar/ De Goede Woning een toelichting wordt gegeven op de plannen. Dat is de planning van dit moment.