



## **Sfeerverslag samenspraakbijeenkomst woningbouwplan Du Meelaan**

Datum: donderdag 5 maart 2020  
Tijd: van 19.00 uur tot 21.30 uur  
Locatie: Commissiezaal van het stadhuis Zoetermeer  
Aanwezigen: ongeveer 90 belanghebbenden

### **Wat ging eraan vooraf**

Ontwikkelaar Project Du Meelaan B.V. heeft zich bij de gemeente gemeld met een woningbouwplan van circa 72 appartementen aan de rand van Palenstein. Het gaat om de locatie aan de Du Meelaan 578 -582,588. De ontwikkelaar en de gemeente onderzoeken op dit moment de mogelijkheden en de haalbaarheid van het plan. Om de woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd en vindt er samenspraak plaats.

### Kavelpaspoort

Voor deze locatie heeft de gemeenteraad op 14 oktober 2019 een zogeheten [kavelpaspoort](#) vastgesteld. Hierin staan voorwaarden waar het plan aan moet voldoen. In dit paspoort staan het woonmilieu, mogelijke omvang van ca. 70 appartementen en de doelgroepen beschreven (jongeren, empty-nesters en middenhuur). Ook staat in het paspoort de parkeernorm en de maximale bouwhoogte van 40 meter.

### Samenspraak

Voor dit woningbouwplan vindt samenspraak plaats op het niveau van raadplegen. De samenspraak heeft als doel belanghebbenden te informeren en te raadplegen over het plan en over de planologische procedure: in welke fase van het proces we zijn en wat de vervolgstappen zijn. U kunt uw reactie geven op de uitstraling van het bouwplan. De gegevens uit het kavelpaspoort staan vast.

### Locatiewijziging bijeenkomst

Door het grote aantal aanmeldingen vindt de avond op een andere locatie plaats: de Commissiezaal van het Stadhuis. Alle mensen die zich hadden aangemeld, hebben een e-mail ontvangen. Om iedereen de gelegenheid te geven op tijd aan te schuiven, startte het plenaire programma een kwartier later.

### **Programma**

Welkom	Nico Jouwe (dagvoorzitter)
Openingswoord	Wethouder Marc Rosier
Inleiding project	Bart de Boer (gemeente)
Presentatie bouwplan	Nico Knipscheer (architect)
Parkeren	Maarten van Loenen (gemeente)
Planologische procedure en planning	Erik Jaap Scheer (Mees)
Afsluiting toelichting	Nico Jouwe (dagvoorzitter)

## Avondverslag

De dagvoorzitter Nico Jouwe heet iedereen welkom en neemt het programma door. Hij vraagt de aanwezigen wie in de naastgelegen terrasflat woont. Zo'n 50% van de aanwezigen steekt de hand op. De andere aanwezigen wonen aan de Du Meelaan of in de woningen daarachter.

Wethouder Marc Rosier benadrukt de noodzaak om in Zoetermeer woningen te bouwen. Hij is blij met woningbouwprojecten zoals deze.

De projectleider Bart de Boer geeft uitleg over het proces tot nu toe met uitleg over het kavelpaspoort en de samenspraak. De samenspraak gaat over de ruimtelijke gevolgen op de directe omgeving. Niet over de vraag of er woningbouw plaatsvindt en de maximale hoogte van het gebouw. Dit is reeds door de gemeenteraad vastgesteld in het kavelpaspoort.

Architect Nico Knipscheer licht het woningbouwplan toe. Het bouwplan ligt in de zoom van Palenstein. Hij laat het ontwerp zien en studies van de schaduwwerking van het gebouw ten opzichte van de omgeving. De afstand van het gebouw tot aan de terrasflat is circa 50 meter.

Verkeerskundige Maarten van Loenen geeft uitleg over het parkeren. Het woningbouwplan moet voldoen aan het vigerende parkeerbeleid. Eind 2019 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleid vastgesteld, met daarin de parkeernorm van 0,9 per woning. Dat betekent voor dit plan met 72 appartementen dat er 51 parkeerplaatsen voor bewoners en 15 parkeerplaatsen voor bezoekers, in totaal 66 parkeervakken, moeten komen. Het parkeren is opgelost op het terrein van het woningbouwplan. Wel wordt nog een variant onderzocht om het terrein rondom het nieuw te realiseren pand meer te vergroenen en het bezoekersparkeren in de omgeving op te lossen.

Erik Jaap Scheer van bureau Mees geeft uitleg over de planologische procedure die gevolgd moet worden. Het woningbouwplan past niet in bestaande bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Hierbij wordt gekozen voor een bestemmingsplanprocedure.

De eerste stap is het maken van bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen; een plankaart, regels en toelichting. Met behulp van de plankaart en regels wordt bepaald welke functie en gebouwen in het gebied zal worden toegestaan. De toelichting is een omvangrijk rapport waarin de analyse van de ruimtelijke inpassing van het bouwplan is beschreven. Om deze analyses goed uit te voeren zijn diverse studies nodig zoals onderzoeken naar: flora, fauna, geluid, bodemkwaliteit, windhinder, bezonning, parkeerdruk, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Een belangrijk stap in de procedure is de ter inzage termijn. Gedurende zes weken kan het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken door een ieder worden geraadpleegd. Doordat gebruik wordt gemaakt van de coördinatieprocedure ligt ook de omgevingsvergunning bouwen hierbij ter inzage. De ter inzage termijn zal naar alle waarschijnlijkheid in het derde kwartaal van 2020 plaatsvinden. Dan kunt u de plannen bekijken en indien gewenst hierop een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Daar heeft u tijdens de terinzagelegging zes weken de tijd voor. De zienswijzen worden door de gemeente behandeld en beantwoord in



de nota van zienswijze. Hierna kan het bestemmingsplan verder worden klaargemaakt voor vaststelling in de gemeenteraad en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Ter afsluiting van het plenaire gedeelte, vraagt de dagvoorzitter aan de projectontwikkelaar Wichal Thakoerdien wat hij meeneemt uit deze bijeenkomst. Hij geeft aan de input op prijs te stellen en neemt de wensen mee daar waar mogelijk. Hij wil met de bouw voor zo min mogelijk overlast zorgen.

Marc Rosier is ook wethouder verkeer en hij geeft aan dat we iedere twee jaar tellingen doen in de stad. Zo hebben we actuele tellingen en kunnen we aan de slag in gebieden waar het knelt. In het tweede kwartaal van dit jaar worden de tellingen rondom de Du Meelaan uitgevoerd. Wethouder Marc Rosier sluit af. Hij merkt op dat de opkomst hoog is en blij met de betrokkenheid van de buurt.

De dagvoorzitter nodigt iedereen uit om de panelen in de hoeken te bekijken met daarop de plannen en vragen te stellen aan de deskundigen. Binnen twee weken publiceert de gemeente een sfeerverslag van de avond op [www.zoetermeer.nl/dumeelaan](http://www.zoetermeer.nl/dumeelaan).

## Vragen en reacties

Wat is een kavelpaspoort, wat staat daar in en wat is de status daarvan?	Marc Rosier: het is een A4-tje met kaders waarbinnen een woningbouwplan gemaakt kan worden. Met maximale normen, zoals hoogte en woningaantallen. Dit kader is door de gemeenteraad vastgesteld. Het kavelpaspoort is terug te vinden op de website.
Een krantenartikel wordt aangehaald over mooi Palenstein. Herstructurering is bijna klaar. Hoogbouw heeft plaats gemaakt voor gemengde bouw. En nu komt er weer hoogbouw terug. Hoe zit dat?	Marc Rosier: Insteek van herstructurering Palenstein was omdat de sociale samenstelling van de wijk niet op orde was. Gevolg was wel dat hoge flats gesloopt werden. Maar er is niet gezegd dat er geen hoogbouw meer zou komen in Palenstein. We willen juist de mix in woningen.
Wat moeten bewoners doen die meer dan 1 auto hebben? Moeten ze die dan wegdoen?	Verkeersdeskundige: De gemeente houdt rekening met het landelijk beeld van dit type woningen en de auto's in de wijk (0,9 per woning). Dit is opgenomen in de parkeerbeleid van de gemeente Zoetermeer. Parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden. Gekeken wordt nog wel om het bezoekersparkeren mogelijk in de omgeving op te lossen om zo meer groen toe te voegen. We verwachten dat het geen parkeerprobleem gaat opleveren voor de nieuwe bewoners en/of omgeving.
Wanneer is parkeernorm vastgesteld?	Door de gemeenteraad in december 2019
Waarom is het naastgelegen gebouw met het zonweringsbedrijf niet meegenomen?	Dat valt buiten het plan welke de ontwikkelaar ingediend heeft. In de zaal wordt opgemerkt dat de eigenaar van het laatste pand niet wenste te verkopen.
Als er een calamiteit is, waar moeten we dan heen? Met maar 1 uitweg. Ik maak me zorgen om de veiligheid	De veiligheid nemen we zeker mee. Hier toetst de brandweer ook op bij de plannen
Hoe weten we wanneer de inzagetermijn start?	De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en –

	omgevingsvergunning wordt op <a href="http://www.overheid.nl">www.overheid.nl</a> geplaatst. Ook op <a href="http://www.zoetermeer.nl/dumeelaan">www.zoetermeer.nl/dumeelaan</a> wordt de publicatie gezet en in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> staat het bestemmingsplan vanaf de dag van terinzagelegging.
We hadden overlast van dieselgeneratoren bij de aanleg van e nieuwbouwwoningen aan de Du Meelaan.	Dit nemen we mee.
Stikstofprocedures?	Dit wordt meegenomen bij de onderzoeken welke gedaan moeten worden voor de bestemmingsplanprocedure. Valt onder ecologie: gebiedsbescherming en soortenbescherming.
Wordt er een 0-meting in de flat gedaan van de status van onze flat voor aanvang van de bouw? Om eventuele schade door de bouw aan te kunnen tonen.	Deze opmerking wordt meegenomen.
Wat is het belang van de projectontwikkelaar om tegemoet te komen aan onze wensen?	Ontwikkelaar: u woont er al lang, er wordt veel gebouwd, we proberen zoveel mogelijk goede oplossingen te vinden. We willen u zo min mogelijk overlast bezorgen in de bouw. Als ontwikkelaars zullen we wensen proberen mee te nemen, voor zover mogelijk. We zijn blij met uw input.

Na het plenaire gedeelte konden de bewoners verder praten bij de panelen met daarop de plannen. Er was ter plekke gelegenheid om een reactieformulier in te vullen op papier. Ook werd meegegeven dat het mogelijk is om tot 20 maart online een reactie te geven via [projectenpmv@zoetermeer.nl](mailto:projectenpmv@zoetermeer.nl).

## Vervolg

Alle informatie over het bouwplan staat op [www.zoetermeer.nl/dumeelaan](http://www.zoetermeer.nl/dumeelaan). De presentatie en de afbeeldingen op de panelen komen ook op de site te staan. Tot uiterlijk 20 maart kunnen bewoners reacties indienen via [projectenpmv@zoetermeer.nl](mailto:projectenpmv@zoetermeer.nl). Alle reacties en opmerkingen over het woningbouwplan Du Meelaan worden verzameld en van een antwoord voorzien. De vragen en antwoorden worden door het college van burgemeester en wethouders behandeld en meegenomen in het eindverslag samenspraak. Eindverslag samenspraak wordt door de college vastgesteld en op de website [www.zoetermeer.nl/dumeelaan](http://www.zoetermeer.nl/dumeelaan) geplaatst.

\*\*\*