



gemeente

Zoetermeer

## Verslag

**Bezoekadressen**  
Engelandlaan 502  
2711 EB Zoetermeer  
Stadhuisplein 1  
2711 EC Zoetermeer

Onderwerp: Sfeerverslag bewonersavond Van der Valk en casino  
Zilverstraat

**Postadres**  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer

Datum: 23 september 2021

Telefoon 14 079  
[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

Locatie: Boerhaavebuilding, Boerhaavelaan, Zoetermeer

### Deelnemers:

- Ongeveer 28 omwonenden en 3 bedrijven
- 3 raadsleden (toehoorders)
- Vertegenwoordigers van de gemeente waaronder wethouder Van Driel
- Vertegenwoordigers van initiatiefnemers Van der Valk en Jack's Casino
- Avondvoorzitter Anouschka Laheij

Dit is het verslag van de bewonersavond van 23 september 2021. Het doel van de bewonersavond was om de omgeving te informeren over het voorlopig ontwerp van het gebouw en het voorlopige ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte. Verder werden de processtappen toegelicht over het bestemmingsplan, de bouwvergunning en de algemene planning. Door de coronabepalende maatregelen kon deze avond wel fysiek plaatsvinden, maar was het niet mogelijk na een plenair deel uitgebreid in gesprek te gaan met de deskundigen. Wel was er beperkte mogelijkheid de maquette van het hotel te bekijken die Van der Valk heeft gemaakt.

Voor deze bewonersavond waren rond de 400 adressen aangeschreven in een straal rond de planlocatie. Tot en met 7 oktober 2021 konden per mail vragen en reacties worden gestuurd. Deze zijn samen met de vragen die tijdens de avond gesteld zijn, weergegeven en beantwoord in dit verslag.

### Programma van de avond

19.00 uur	Start inloop	
19.30 uur	Welkom Wie in de zaal Toelichting op het programma	Anouschka Laheij
	Terugblik op vorige participatieavond	Margreet van Driel (wethouder)
	Toelichting participatie door gemeente	Peter Damen (projectmanager gemeente)
	Presentatie door Van der Valk en gemeente	Ted van der Valk (Van der Valk), Paul Teunissen



		(architect), en Alex Berendse (stedenbouwkundige gemeente)
	Presentatie door gemeente m.b.t. proces	Peter Damen (projectmanager gemeente)
20.50 uur	Afsluiting	Anouschka Laheij

### **Avondverslag**

**Anouschka Laheij** opent als externe voorzitter de avond. Zij licht het programma toe en vraagt wie de belangstellenden zijn. Dit zijn ongeveer 28 omwonenden, drie bedrijven en drie raadsleden.

**Wethouder Margreet van Driel** licht het belang van het hotel voor de stad toe. Veel mensen bezoeken Zoetermeer en er is vraag naar overnachtingen. We konden de vraag van Van der Valk dus positief beantwoorden. Als wethouder Werk en inkomen noemt zij het belang van de komst van het hotel voor het helpen van mensen met kansen op de arbeidsmarkt. Ook zorgt het hotel voor inkomsten in de stad. Over de participatie van januari 2020 zegt de wethouder het waardevol te vinden om te horen wat mensen belangrijk vinden. Het betekent niet dat alles overgenomen is, maar wel dat er behoorlijk wat meegenomen kon worden. Dit betreft vooral verkeersveiligheid en de ontsluiting. Wat we niet konden veranderen komen we deze avond ook op terug.

De wethouder licht toe waarom er veel tijd verstreken is, maar er niet veel gebeurd lijkt te zijn. Er was tijd nodig om dingen goed uit te zoeken, er was veel overleg met Van der Valk nodig. En ook de covid situatie zorgde voor vertraging.

**Shirley van Groenendael** van Jacks casino vertelt desgevraagd over de ervaringen met het tijdelijk casino. Hoewel het casino een periode gesloten is geweest, ziet zij de gasten nu weer terugkomen. Ze is benieuwd wat het coronatoegangsbewijs gaat betekenen voor de bezoekersaantallen.

**Peter Damen** (projectmanager gemeente) licht het doel van deze participatiebijeenkoms toe en de stand van zaken over het bestemmingsplan en het bouwplan.

**Ted van der Valk** licht toe waarom hij een hotel wil vestigen in Zoetermeer terwijl Nootdorp zo vlakbij is. Zoetermeer is een stad die bruist en beweegt. Van der Valk is dat ook, met twee locaties dicht bij elkaar lukt het goed bezoekers en medewerkers uit te wisselen. Voor hem is een goede relatie met de buurt belangrijk. Hij wil heel graag voorkomen dat hij mensen op de koffie krijgt om overlast te bespreken.

De vorige keer heeft hij een uitnodiging gegeven om in Nootdorp te komen kijken om de hoogte van het gebouw en het uitzicht te ervaren. U bent nog steeds welkom. Een bewoner vertelt dat hij er gebruik van heeft gemaakt en een positieve indruk heeft gekregen.

Hierna presenteert **Paul Teunissen** het ontwerp van het gebouw.



**Alex Berendsen** (stedenbouwkundige gemeente) geeft een presentatie over de inrichting van het openbaar gebied. Hij ging o.a in op de keuze voor deze locatie, waarom aan de Zuidweg en niet aan de kant van de snelweg, uitleg keuze voor deze hoogte op deze plek, reclameuiting op het gebouw i.p.v. solitaire mast.

Aan het eind van de bijeenkomst komt **wethouder Van Driel** terug op de hoogbouwvisie. De ruimte om te bouwen in Zoetermeer raakt op, terwijl het wel van groot belang is huizen te bouwen. We weten dat hoogbouw dan werkt. In Nootdorp was er een paar jaar geleden noodzaak om een verdieping op het hotel te bouwen. Laten we dat in Zoetermeer gelijk goed doen en niet later opnieuw verdiepingen bij bouwen.

Tot slot zegt de wethouder toe een bezoek aan Van der Valk Nootdorp te zullen organiseren waar vragen gesteld kunnen worden tijdens een rondleiding.

Tijdens de avond stelden de bezoekers vragen en geven zij duidelijk aan wat zij van de plannen vinden. De hoogte, inijk, windhinder en verkeer blijven zorgpunten. Dit blijkt ook uit het onderstaande overzicht met vragen (Bijlage 1).

De gegeven presentaties op deze avond zijn te vinden op [www.zoetermeer.nl/vandervalk](http://www.zoetermeer.nl/vandervalk)

### Bijlage 1

	Vraag	Antwoord
1.	In het AD stond een artikel dat voor het maken van de verkeerslus, het gebouw van 70 naar 90 meter moet, klopt dat?	Alex Berendsen: Nee, het klopt niet dat dit met de lus te maken heeft. De hoogte is nu 77 m, daar bovenop komt een technische ruimte, dat heeft niet te maken met de lus.
2.	Waarom is de vorige keer niet aangegeven dat het 90 m wordt?	Alex Berendsen: Vorige keer was het plan nog niet zo ver uitgewerkt, toen ging de bijeenkomst vooral over het tijdelijk casino. We gaven wel een doorkijkje naar het hotel, maar dat was nog geen uitgewerkt bouwplan, dat is er nu wel.
3.	20 m hoger is wel veel op 70 m.	Alex Berendsen: De hoogte van het hotel is 77 m, daarbij komt een stukje opbouw zodat het totaal 90 m is.
4.	In de jaren 80/90 ging het beleid van hoogbouw naar laagbouw, nu laatste jaren zie ik alleen nog maar gebouwen van 90 m, is dat nieuw beleid?	Alex Berendsen: Wat u schetst is juist. We moeten in de stad zelf de behoefte opvangen van woningen die nodig zijn, daarvoor is het nodig dat we de hoogte ingaan.
5.	Hoe gaat dat straks op de Zuidweg? Dat kruispunt is nu al erg druk, veel vrachtverkeer,	Alex Berendsen: Er staan verkeerslichten op de kruising bij en er is voldoende capaciteit om dit veilig te doen.



	straks ook hotelgasten erlangs, dan voorzie ik problemen.	
6.	De Zuidweg is een drukke weg, bedrijven gaan via de Zilverstraat naar de Zuidweg en dan naar de A12, het wordt er steeds drukker.	Verkeerskundige: Het gaat ook om de tijd die vrachtwagens komen, nu dagelijks 8000 bewegingen, er zullen geen hele grote aantallen bij, Komen.
7.	Ik woon op Aloebuyn; nu zie ik blauwe lucht, verkeerslawaaï vind ik vervelend, is er nu al, en als verkeer straks toeneemt door vd valk dan wordt het alleen maar erger.	Is genoteerd.
8.	Is het met stoplichten goed op te lossen?	Verkeerskundige: Met stoplichten is veel op te lossen.
9.	Vanaf station oost zie ik een route voor voetgangers, komt er ook wat voor fietsers?	Verkeerskundige: Langs de Zuidweg komt er geen apart fietspad voor Van der Valk, er komt wel een overgang.
10.	Komt er een fietsroute voor mensen naar Van der valk?	Verkeerskundige: Er komen fietsoversteken.
11.	Nav tonen van een impressie: Welk aanzicht is dit, komt er een blinde gevel?	Paul Teunissen: het wordt een alzijdig gebouw, de getoonde gevel is aan de Zuidweg en die is 3x te kopiëren.
12.	Komen er balkons?	Paul Teunissen: Er komen franse balkons: je zit in de hotelkamer en kan de deur naar binnen open doen en genieten van zon en uitzicht
13.	Hoe is de ervaring in Noordorp met inkijs in tuinen?	Ted van der Valk: komt u kijken in Nootdorp. De 30 graden regel is er ook niet voor niets
14.	We hebben zelf het nodige meetwerk gedaan nav bestemmingsplan, als we dan 30 graden regel erbij maken, dan zou de toren 17 m naar achter moeten gaan of 19m omlaag om de 30 graden meter te halen	Alex Berendsen: Compliment voor uw berekening. Dan gaat u uit van een worst case scenario. Dat klopt, maar praktijk zal anders, wij gaan aan de slag met uw opmerkingen.
15.	Het klopt niet wat er in de stukken staat over windoverlast.	Paul Teunissen: conclusie is dat er niet door de toren maar door laagbouw enigszins windhinder is. Dit lossen we op met beplanting. Alex Berendsen: Dit staat toegelicht in stukken windonderzoek.
16.	Wat als er straks wel last is?	Paul Teunissen: Elk gebouw dat er komt heeft enige windverandering als gevolg. Alex Berendsen: de overlast is op een enkel punt, en dat is op het terrein van Van der valk zelf en niet op de woningen.
17.	Bewoner laat windstromen zien op tekening, levert tekening in.	Peter Damen: we nemen deze op in verslag – bewoner heeft blz. 16 van het <a href="#">windhinderonderzoek</a> laten zien. Dit onderzoek is vooral voor overlast van gebruikers van het hotel. Op blz. 15 wordt



		aangegeven dat er geen extra windstroom door een venturi effect ontstaat richting de tuinen.
18.	Maakt een technische ruimte lawaai?	Paul Teunissen: Nee. We moeten een melding milieuactiviteiten doen en vertellen hoe we overlast voorkomen. U kunt komen luisteren in Nootdorp. We hebben geen klachten hierover vanuit andere hotels.
19.	We hebben last van gefluit van de airco van Canon. Het zit onder de 50 decibel en dat mag, maar toch is het storend.	Is genoteerd.
20.	U gaat 6 weken heien, wordt de omgeving geschouwd van te voren?	Paul Teunissen: Aannemer heeft eigen verzekering en die zal hoogstwaarschijnlijk een schouw doen, exact weet ik dit nu niet.
21.	Het heien is tussen 7.00 uur en 15.00 uur, waarom niet van 9.00 tot 17.00 uur	Paul Teunissen: We zullen dit overleggen met de aannemer.
22.	Hoe groot mag de lichtgevende toekan worden en hoeveel licht geeft deze?	Paul Teunissen: deze zal in de avond en nacht aanstaan en het is bescheiden licht, geen tv scherm zoals langs snelweg. Waarschijnlijk aan 2 zijden lichtgeven, namelijk aan Canonzijde en A12
23.	Over de zuidwest gevel, hoeveel licht straalt die uit? Hij is heel transparant.	Paul Teunissen: Je moet het zien als een woongebouw, kamers kunnen licht aan, hebben vitrage en gordijnen kunnen dicht. Het trappenhuis zit intern en de verlichting in de zalen blijft aan.
24.	Is er genoeg parkeergelegenheid, ook als er congressen zijn?	Paul Teunissen: We voldoen aan parkeernormen van de gemeente, en er is gratis parkeren bij het hotel.
25.	Kan mijn zoon in het casino blijven werken tijdens de bouw?	Shirley van Groenendael: tijdens de bouw blijft het tijdelijk casino open, want deze bevindt zich op de parkeerplaats.
26.	Ligt het voorontwerp nu ter inzage? En kan ik straks nog bezwaar maken?	Peter Damen: Ja, het ligt nu voor 6 weken ter inzage. En ja, u kunt later nog bezwaar maken.
27.	Is er een planschadeovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar?	Peter Damen: Ja, dit is onderdeel van de overeenkomst met Van der Valk.
28.	Neem aanvullende eisen op aan Van der Valk om lichthinder te voorkomen, bijvoorbeeld door de reclame uiting op de technische ruimte (de toekan) in de kijkrichting van de A12 te plaatsen. Dit versterkt de zichtbaarheid van de hoogbouw vanaf de hoofdas A12 (de reden dat volgens de gemeente hoogbouw acceptabel is) en vermindert bovendien de lichthinder voor de direct naastliggende woningen. Hiernaast	Lichthinder wordt meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In het eindverslagparticipatie hier meer over.



	zien wij graag eisen opgenomen worden ten aanzien van de maximale afmeting en lichtproductie.	
<b>29.</b>	Neem weerkaatsing van het geluid mee in de beoordeling zodat eventueel extra geluidswerende maatregelen zoals aanpassing van de geluidswal of het asfalt meegenomen kunnen worden.	Dit onderdeel wordt meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In het eindverslag participatie wordt dit verder toegelicht.
<b>30.</b>	Verlaag in het bestemmingsplan de toegestane bouwhoogte tot maximaal 71,4 meter, inclusief de opbouw voor technische ruimtes. Of verschuif deze zone met 90 meter bouwhoogte tot 154 meter afstand van de bebouwing.	De gemeente houdt zich aan de 30* regel. De precieze afmetingen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
<b>31.</b>	De gemeente kan op de aarden wal aan de Zuidweg een bomenrij planten van de kruising Zilverstraat tot aan de kruising met de Oostweg, om een betere inpassing met de woningen te verkrijgen. Tevens ontstaat hiermee enige compensatie voor het verlies aan groen.	De gemeente heeft opdracht gegeven voor het plaatsen van extra bomen, wij zijn van mening dat meer groen op de Zuidweg gewenst is.