

# Eindverslag Participatie Woningbouw Roggeakker

## **Wat is het doel van het project (scope):**

Het beoogde effect is Vidomes in staat stellen uiteindelijk 107-127 kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen te realiseren in de gemeente Zoetermeer.

Met nieuwbouw wil Vidomes sociale woningbouw toevoegen en kansen benutten voor verbetering van de woonomgeving. Ook wil Vidomes de stap maken naar gasloze woningen met een zeer goede technische kwaliteit. De woningen aan de Roggeakker zullen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Dit zijn onder andere: empty nesters, starters, jongeren en uitstromers uit zorginstellingen. Vidomes vraagt aan de gemeente medewerking te verlenen voor het nader onderzoeken van de haalbaarheid en de uitwerking van deze planontwikkeling.

## **Doelen van de participatie en participatieniveau:**

Er is bij dit project gekozen voor participatie op buurtniveau, aangezien het een ruimtelijke ontwikkeling op buurtniveau betreft. Hierbij lag de focus op het informeren en consulteren van omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Ook moest het vroegtijdig betrekken van omwonenden in de planontwikkeling bijdragen aan het creëren van maatschappelijk draagvlak.

Het project woningbouwontwikkeling Roggeakker betreft een ontwikkeling gedeeltelijk op gemeentelijk grondeigendom en gedeeltelijk op grond van Vidomes. De participatie gaat over de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling zoals hoogte, afstand tot bestaande bouw, parkeren, openbare ruimte en verkeer. De suggesties die in de participatie worden gedaan worden waar mogelijk meegenomen in de ruimtelijke uitgangspunten. Bovendien wordt de omgeving geïnformeerd over de ruimtelijke procedures en de planning op hoofdlijnen. De participatie gaat niet over *of* de sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden aan de Roggeakker, maar over de ruimtelijke kaders waarbinnen dit kan.

## **Hoe hebben we dit participatietraject vormgegeven:**

Vidomes en de gemeente hebben gezamenlijk drie participatieavonden georganiseerd. Genodigden voor de bijeenkomsten waren bewoners, organisaties en ondernemers van en rondom het plangebied.

De eerste bijeenkomst was bedoeld om de initiatiefnemer en architect voor te stellen aan de aanwezigen. Ook was deze bedoeld om kennis te maken met de omwonenden/betrokkenen en om de eerste reacties op te halen om mee te nemen in de ruimtelijke uitgangspunten. Vidomes en de gemeente hebben de opgehaalde reacties meegenomen in de ontwikkeling van het schetsontwerp bouwplan en schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte. Alle opmerkingen en wensen van de aanwezigen zijn opgenomen in een tabel, die terug te vinden is in het sfeerverslag van de eerste participatiebijeenkomst.

Tijdens de tweede bijeenkomst werden de stedenbouwkundige kansen voor ontwikkeling van het gebied door de gemeente gepresenteerd en presenteerde het betrokken architectenbureau, HP Architecten, de eerste ontwerpschetsen. Deze bijeenkomst had eerst een plenair gedeelte met een presentatie, en daarna een informeler gedeelte waarbij omwonenden/betrokkenen een maquette konden bekijken en ook meer specifiek het gesprek konden aangaan met de aanwezigen vanuit de Gemeente Zoetermeer, HP Architecten en Vidomes.

Bij de derde bijeenkomst werden drie uitgewerkte producten gepresenteerd waarin suggesties en opmerkingen van bewoners tijdens de eerste twee bijeenkomsten verwerkt zijn. Dit zijn het planuitwerkingskader (PUK), een (schets)bouwplan en een schetsontwerp voor de openbare

ruimte. Ook was tijdens deze bijeenkomst de planning inzichtelijk. Er zijn gesprekken gevoerd over de verschillende onderwerpen aan verschillende thematafels. Omwonenden hebben in gesprek kunnen gaan over de verschillende producten. Er waren voornamelijk opmerkingen op twee onderwerpen;

#### Het (schets)bouwplan

- Het blok aan de kop van het water staat voor een aantal omwonenden te dichtbij.
- Omwonenden zijn blij dat het blok aan het water verder weg geschoven is na de vorige participatieavond.

#### Het schetsontwerp voor de openbare ruimte

- Er zijn zorgen over het aantal parkeerplaatsen.
- Er zijn zorgen over de plaatsing van een aantal ondergrondse vuilcontainers.
- Het groene en open karakter van het ontwerp wordt gewaardeerd.

#### **Wat waren de resultaten op hoofdlijnen per deeltraject:**

Naar aanleiding van de participatie zijn er drie onderwerpen die extra aandacht behoeven. Deze hebben voornamelijk betrekking op: Parkeren en parkeerdruk, verkeersveiligheid, en op de plaatsing van het bouwblok op de kop van het water. Alle vragen over deze onderwerpen zijn op de avonden zelf beantwoord en met de opmerkingen en vragen in het achterhoofd is het bouwplan verder uitgewerkt. De opgehaalde inzichten zijn met de omwonenden gedeeld, en bijgesloten in het twee-kolommenstuk aan het einde van deze pagina.

#### **Vragen die zijn voortgekomen uit het participatietraject:**

Opmerking	Antwoord
Ontwerp	
Het nieuwe ontwerp is niet zo speels als het oude gebouw aan de Roggeakker, kunnen hier nog aanpassingen aan worden gedaan?	<p>Het speelse zit vooral in de buitenruimtes tussen de woonblokken, en komt ook in de detaillering van de gevels te zitten. Het oude gebouwencomplex aan de Roggeakker kende een groot aantal gevelsprongen, hoekjes en nissen, maar dit is in de huidige tijd niet financieel haalbaar om te realiseren.</p> <p>Na de tweede participatieavond zijn verspringingen en kantelen op de gebouwen geïntroduceerd om hier aan tegemoet te komen.</p>
Het bouwblok direct aan de Roggeakker komt erg dicht op de bestaande bebouwing te staan.	<p>Het bouwblok aan de Roggeakker komt grotendeels verder van de bestaande bebouwing te staan dan bij het oude complex het geval was. Wel is het zo dat het bouwblok hoger is, 4-laags.</p> <p>Dit bouwblok vormt samen met het gekoppelde bouwblok de entree/poort van het gebied, en spiegelt de bebouwing aan de andere zijde van de straat in de bocht van de Akkerdreef. Dit draagt bij aan het stedenbouwkundig geheel van het gebied.</p> <p>Na de tweede participatieavond is het bouwblok verder geschoven (van de bestaande woningen af). Ook valt de</p>

	plaatsing van het bouwblok binnen de 30 graden richtlijn.
Wij zien liever geen bebouwing aan de Roggeakker, maar liever meer groen.	Het uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat er ongeveer net zo veel woningen terugkomen als dat er bij de sloop verdwenen zijn. De plek is aangewezen als een woningbouwlocatie en niet als park. Wel wordt geprobeerd om een zo groen mogelijke omgeving te realiseren. Ook is er een tekort aan woningen. Het is hier mogelijk om meer woningen terug te bouwen dan er stonden en dat te doen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Dat draagt bij aan de oplossing voor een landelijk, maar ook lokaal, probleem.
De plaatsing van de liften veroorzaken parkeerproblemen voor de bestaande woningen aan de Roggeakker. Mensen rijden niet door naar nieuwe parkeerplekken als zij ook voor de deur kunnen parkeren.	De liften in het gebouw aan de Roggeakker bedienen 2 bouwblokken. Deze kunnen dus niet aan het uiteinde van een ander gebouw geplaatst worden.
<b>Ontwerp openbare ruimte (Verkeersveiligheid, groen en parkeren)</b>	
Er zijn zorgen over de gevolgen van de ontwikkeling voor de parkeerdruk in de wijk. Ook is er voor de aanleg van een aantal parkeerplaatsen in de jaren 80 betaald door de Jehova's getuigen.	De nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Zoetermeer. Als het niet voldoet aan het beleid kan er geen vergunning afgegeven worden. Elk nieuw plan binnen de gemeente moet zelfstandig voldoen aan de parkeernormen, dus ook het plangebied aan de Roggeakker. In het schetsontwerp openbare ruimte zijn 145 plaatsen ingetekend. Parkeerdrukmetingen geven aan dat 144 parkeerplaatsen voldoende is om de ontwikkeling te laten voldoen aan de parkeernormen in de gemeente Zoetermeer. Voorheen waren er 134 parkeerplaatsen in het gebied. Met de nieuwe indeling worden dat er meer, ook de vroeger betaalde parkeerplaatsen komen terug, zij het in een meer efficiënte ligging.
Er zijn ondergrondse vuilcontainers ingetekend aan de Roggeakker. Deze graag verplaatsen.	In de verdere uitwerking wordt gezocht naar een andere plek voor de desbetreffende ondergrondse vuilcontainers. Hierbij speelt wel dat een andere optie ook veilig moet zijn i.v.m. het achteruit rijden van grote vuilniswagens.
Er zijn zorgen over de veiligheid van kinderen die over de Roggeakker naar school fietsen.	Er is in het ontwerp gekozen voor parkeerkamers in plaats van reguliere parkeervakken aan de weg. Alle parkeerbewegingen vinden zo plaats in een afgebakend gebied (de parkeerkamer), in plaats van op de openbare weg. Er is dan ook geen sprake van in- en uitsteken van auto's op de weg waarover gefietst wordt.

	Parkeerkamers zijn ook volgens verkeerskundigen van de gemeente een veiligere en betere oplossing dan langsparkeren.
Er staat op de Akkerdreef een boom die het zicht ontnemt voor auto's die de Akkerdreef op willen rijden.	Dit is doorgegeven aan de afdeling stadsbeheer en wordt waar mogelijk meegenomen met de vernieuwing in 2027.
De bestaande bomen op de hoek van de Akkerdreef moeten blijven staan.	Er wordt van alle bomen in het plangebied beoordeeld of ze kunnen blijven staan in het nieuwe ontwerp, ook wordt gekeken naar zieke bomen. In het ontwerp komen meer bomen terug dan er weg gaan. Het wordt dus groener ingericht.
Op het pleintje aan de spruitkoolakker wordt geparkeerd door hen die daar niet mogen staan.	Dit wordt doorgegeven aan de wijkhandhaving. Ook de wijkregisseur is hier inmiddels van op de hoogte.
Zou de Spruitkoolakker misschien als overloop voor parkeren ingericht kunnen worden?	Dit valt niet binnen de scope van het project. Het wordt doorgegeven aan de verantwoordelijke afdeling.
<b>Bouwwerkzaamheden</b>	
Er zijn zorgen over overlast tijdens de bouwwerkzaamheden (waaronder trillingen).	Dit is genoteerd en wordt doorgegeven aan de bouwer zodra hier sprake van is. Vidomes zal de zorgen over trillingen doorgeven aan de aannemer voor deze met werkzaamheden start. Ook worden er opnames gedaan voor de start bouw.
Liever de bouwweg niet via de Roggeakker.	Er is nog geen onderzoek gedaan naar de route hiervoor. Dit wordt in een later stadium bekeken. Over dit onderwerp zal met de bouwer gesproken worden.
De straat Roggeakker is na de sloop van het oude complex nog niet goed hersteld.	Dit is doorgegeven aan de afdeling Stadsbeheer. Het openbaar gebied zal in 2027 deels heringericht worden. Dit sluit aan bij de planning van de bouw van het complex, waardoor er maar 1x overlast is in plaats van meerdere keren met kleine tussenpozen. De straat Roggeakker wordt op dat moment ook compleet vernieuwd.

### **Wat heeft de participatie opgeleverd (product) en vervolg:**

Tijdens de eerste participatieavond op 5 juli 2023 zijn de wensen van omwonenden over het gebied opgehaald. Deze opmerkingen zijn waar mogelijk meegenomen en er is een nieuw schetsontwerp gemaakt. Dit schetsontwerp is op 28 februari 2024 gepresenteerd aan de omwonenden. Ook op dit ontwerp zijn opmerkingen van omwonenden binnengekomen die zo veel als mogelijk zijn verwerkt in een verder uitgewerkt ontwerp. Dit heeft geleid tot het ontwerp dat onderaan de pagina is bijgesloten, welke op de derde participatieavond is gepresenteerd.

Ook heeft de participatie duidelijk gemaakt welke aandachtspunten er zijn met betrekking tot verkeer. Omwonenden ervaren parkeerdruk en zijn bezorgd over de mogelijk (negatieve) invloed die de nieuwe ontwikkeling hierop gaat hebben. Ook zijn er aandachtspunten voor de inrichting van het openbaar gebied, zoals veel groen, parkeren, de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers en de verkeersveiligheid van de straat Roggeakker. Op deze onderwerpen wordt extra gelet bij de verdere uitwerking van het project.

