



gemeente
Zoetermeer

Eindverslag participatie Cadenza 2

Datum: donderdag 22 april 2021

Tijd: van 19.00 uur tot 20.30 uur

Locatie: digitaal via Zoom

INLEIDING

Zoetermeer heeft, net als veel andere gemeenten in Nederland, een groot woningtekort. De locatie [Cadenza 2](#) aan de Italiëlaan is al enige jaren in beeld voor woningbouw. Op dit stuk terrein, midden in de binnenstad, is al een tijd de wens om jongerenwoningen en appartementen te realiseren. In 2017 en 2018 vonden er nog gesprekken plaats met een andere ontwikkelaar en een woningcorporatie over het ontwikkelen van Cadenza 2. Deze gesprekken leidden niet tot een vervolg waardoor het onzeker was of woningbouw-ontwikkeling op deze locatie door zou gaan.

De gemeenteraad heeft in maart 2018 [de uitgangspuntennotitie Cadenza 2](#) vastgesteld waarin de kaders staan voor dit woningbouwproject. In de door de raad vastgestelde [uitgangspuntennotitie Cadenza 2](#) is de wens uitgesproken om op deze locatie tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen te realiseren.

Het college heeft in juni 2019 besloten om conform het raadsbesluit uit maart 2018 te starten met de voorbereiding voor de verkoopprocedure en het wijzigen van het bestemmingsplan. De verkoopprocedure ging van start in juni 2020. De door de raad in 2018 vastgestelde uitgangspuntennotitie is als uitgangspunt gebruikt. Op de gemeentelijke website zijn de uitgangspunten voor Cadenza 2 gepubliceerd en is meegedeeld dat de participatie start als de plannen verder zijn uitgewerkt. In februari 2021 is de verkoopprocedure afgerond. Vastgoedontwikkelaar Stadswaarde is als winnaar uit de bus gekomen en heeft de opdracht gekregen om op de locatie Cadenza 2 het project SAM te realiseren. Naar aanleiding van het schetsontwerp vond op 22 april 2021 digitale participatie via Zoom plaats. Het eindverslag wordt vastgesteld door het college. De betrokkenen van de participatie zullen het eindverslag per e-mail toegezonden krijgen en het eindverslag wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst. Het op deze wijze toepassen van participatie past binnen het nieuw vastgestelde participatiebeleid.

PARTICIPATIEBIJEENKOMST

Op 22 april 2021 is een online participatiebijeenkomst georganiseerd via Zoom waarbij het schetsontwerp woningbouwplan is gepresenteerd aan omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Ongeveer 700 omwonenden werden per brief hiervoor uitgenodigd. Ook via het online participatieplatform van de gemeente doemee.zoetermeer.nl, werden inwoners en andere geïnteresseerden uitgenodigd voor de bijeenkomst. Via het online platform Doe Mee kregen geïnteresseerden ook de mogelijkheid om voorafgaand aan de bijeenkomst hun vragen te stellen en / of opmerkingen mee te geven.

De belangrijkste uitgangspunten voor het te presenteren ontwerp zijn vastgelegd in de uitgangspuntennotitie. Deze zijn als eis in de verkoopprocedure meegenomen en zijn leidend voor het ontwerp. Een van de regels uit de verkoopprocedure is dat het ontwerp moet passen binnen de kaders, verder is het niet mogelijk om het ontwerp op grote onderdelen aan te passen. Een groot deel van de participatie ging over het informeren over de woningbouwplannen, omdat een groot deel van de plannen al vastligt in de uitgangspuntennotitie die de raad heeft vastgesteld. Een deel ging over de invulling van het groen en de voorzieningen in de plint, zoals een dans- of sportschool. Omwonenden konden hiervoor ideeën aandragen. Daarnaast heeft de projectontwikkelaar Stadswaarde de wens uitgesproken om met omwonenden in gesprek te gaan over het beperken van overlast tijdens en na de bouw.

Ongeveer 65 inwoners en belangstellenden hadden zich aangemeld voor de online bijeenkomst, 23 personen waren daadwerkelijk aanwezig. Het sfeerverslag van de bijeenkomst is te vinden via www.zoetermeer.nl/cadenza2.

REACTIES

De aanwezigen konden voor de bijeenkomst, tijdens de bijeenkomst en na de bijeenkomst via e-mail en Doe Mee tot en met 6 mei '21 te reageren op het woningbouwplan. Er zijn voorafgaand aan de bijeenkomst via Doe Mee en per e-mail 16 reacties ontvangen. Ook zijn er tijdens de participatiebijeenkomst een aantal aanvullende vragen gesteld. Na de bijeenkomst zijn er geen vragen meer binnengekomen.

Alle reacties zijn gebundeld en door de gemeente, in overleg met de ontwikkelaar, beoordeeld en beantwoord in dit participatieverslag. Het verslag wordt na vaststelling door het college van B&W gedeeld met de belanghebbenden die hebben aangegeven het verslag te wensen ontvangen en op de website www.zoetermeer.nl/cadenza2 geplaatst.

TWEEKOLOMMENSTUK RESULTATEN PARTICIPATIE

Op de website van de gemeente Zoetermeer (www.zoetermeer.nl/cadenza2) vindt u meer informatie over dit woningbouwproject.

	Vragen / opmerkingen voorafgaand aan de bijeenkomst en tijdens de bijeenkomst 22 april 2021	Reactie gemeente / ontwikkelaar
1.	Hoe kan ik me inschrijven voor een woning?	De gemeente is geen partij in het toewijzen van een woning. Mocht u geïnteresseerd zijn in een woning, dan kunt u een e-mail sturen naar info@stadswaarde.nl .
2.	Waarom een hoge toren en geen brede en lage toren?	De gemeente staat torens van 70 meter toe omdat de binnenstad dan zichtbaar is en daarmee als zodanig herkenbaar wordt (Visie Binnenstad). Ook moet de toren een bepaalde betekenis hebben als herkenningspunt in dit gebied. Daarnaast zijn er normen vanuit de gemeente over de schaduweffecten van een toren. Een breed gebouw van ongeveer 43 meter hoog kan veel meer impact hebben op de bezonning waardoor omwonenden langer last hebben van de schaduw. De schaduw is door de hoogte juist korter: 1,5 tot 2 uur per dag.
3.	Krijgen Zoetermeeders voorrang op een woning?	Stadswaarde: wij zijn er een voorstander van om Zoetermeeders voorrang te verlenen bij de toewijzing van een woning in SAM waardoor er in Zoetermeer bij verhuizen ook weer andere woningen ter beschikking komen. Dat is goed voor de doorstroming. Stadswaarde is in gesprek met een belegger en we doen ons best om mensen in Zoetermeer voorrang te geven,

		maar dit zal nog besproken moeten worden met de uiteindelijke belegger.
4.	Is er rekening gehouden met de windval op het open dak gedeelte? Het zou zonde zijn als er door de wind amper gebruik wordt gemaakt van deze buitenruimte.	Bij de toren rondom zijn balkons aangebracht en deze fungeren als luifel. Dat zou redelijk afdoende zijn, maar uiteindelijk wordt dat wel gemeten. Als blijkt dat het niet afdoende is, dan worden andere maatregelen genomen.
5.	Wanneer is het bouwplan klaar?	Volgens de huidige planning in 2024.
6.	Kan er een tangoruimte gerealiseerd worden in de plint? Centrum van Kunst en Cultuur is de enige plek waar het gegeven kan worden, maar het is 's avonds dicht. Betreffende vraagsteller is een fervente tangoliefhebber en ziet dit graag terug.	Interessant idee. Stadwaarde neemt deze mee, het is goed om na te denken over multifunctionele ruimtes.
7.	Er wordt gesproken over een levendige plint aan de kant van de Italiëlaan. Maar niemand gebruikt deze weg als entree voor het Stadshart. Waarom is dit nodig? En hoe worden scholen aan het Van Doornenplantsoen verbonden met de binnenstad?	De gemeente wil het Stadshart verlengen en gaat nog meer bouwen, ook aan de andere kant van de Denemarkenlaan. Cadenza 2 is een eerste stap naar het vergroten van het binnenstadgevoel. Van Doornenplantsoen is een gebied met veel scholen. Daar zal ook een link mee worden gelegd (er zijn momenteel nog veel meer plannen in de Visie Binnenstad).
8.	Waar komen de ondergrondse afvalcontainers voor de bewoners van Cadenza 2? Het milieu-eiland is nu al te klein voor de buurt.	De huisvuilcontainerlocatie is ook bestemd voor de toekomstige bewoners van Cadenza 2. Die worden deels geplaatst tussen de Hoogvliet en Cadenza 2 in. Ook worden extra ondergrondse containers geplaatst voor Cadenza 2. Mocht er nu al niet voldoende capaciteit zijn, dan zal er

		gekeken worden naar de frequentie van legen.
9.	Hoe zit het met parkeren? Hoeveel parkeerplaatsen komen er en wat is de norm? Krijgt iedereen een eigen parkeerplaats, en zo ja, zijn dit er dan 1 of 2?	<p>Parkeren wordt zoals gesteld in de uitgangspuntennotitie uit het zicht vanaf de Italiëlaan gerealiseerd en is inpandig. Parkeren voor bewoners is op eigen terrein. Daarnaast komen de adressen op de POET-lijst en zal er dus geen vergunning verleend worden voor parkeren in het openbaar gebied.</p> <p>Parkeren voor bewoners zal conform het parkeerbeleid 2019 binnen de eigen ontwikkelkavel worden opgelost. Hierdoor zal de parkeerdruk in omgeving niet toenemen en zal de maximaal acceptabele parkeerdruk in de omgeving niet worden overschreden. Daarnaast onderzoekt de ontwikkelaar de mogelijkheden om deelauto's toe te passen.</p> <p>De parkeernorm is afhankelijk van de grootte van de woningen. Deze is nog niet bekend.</p>
10.	Als er toch gewerkt gaat worden aan Cadenza 2 is het wellicht een idee om de openbare ruimte ter hoogte van het Oostwaarts te verbeteren?	Het gebouw heeft een bepaald te ontwikkelen gebied, een eigen kavel. Alles wat erbuiten valt, maakt daar geen onderdeel van uit. De ruimte op de eigen kavel probeert Stadswaarde zo goed mogelijk in te richten.
11.	Hoe duur worden de sociale huurwoningen? Wat is de prijsindicatie van zowel de huur of koopwoningen? En komen er ook jongeren koopwoningen?	Hier komen geen sociale huurwoningen, maar goedkope huur jongerenwoningen

		<p>(onder de liberalisatiegrens). De gemeente heeft contractuele afspraken gemaakt met Stadwaarde over minimale verhuur van deze woningen voor 10 jaar. Jongerenwoningen zijn bedoeld voor starters tussen 22 en 28 jaar met oppervlakte tussen 45m² tot ongeveer 50/55m². Een exacte prijsindicatie kan nog niet gegeven worden.</p> <p>Wat betreft overige appartementen: Stadwaarde onderzoekt nog of het huur- of koopwoningen worden.</p> <p>Bij interesse in een woning kunnen belangstellenden mailen naar info@stadswaarde.com.</p>
12.	Ik ben blij dat er onderzoek is/wordt gedaan naar de wind en de zon. Zelf echter woon ik in Cadenza1, met een balkon op het oosten. De zon is in de zomer om 13 uur echt weg uit mijn huis en balkon. Graag zou ik wat gedetailleerder zien hoe lang de woning op het noord-oosten in de toren in de schaduw staat. Ik ben trouwens wel te spreken over de witte/lichte kleur van de toren. Die maakt hem optisch minder zwaar.	Individuele vragen over wind en bezonning kunnen gemaïld worden naar info@stadswaarde.nl .
13.	Waarom worden eerst bouwplannen gemaakt en daarna pas het bestemmingsplan gewijzigd?	De keuze wat doe je eerst: ontwerp maken of bestemmingsplan wijzigen, is altijd een lastige keuze waarbij je een afweging moet maken, met financiële consequenties. De gemeente heeft wel een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt om haalbaarheid te onderzoeken omtrent geluid, infrastructuur, etc.. We hebben ervoor gekozen om het bestemmingsplan nog niet te wijzigen want we wilden eerst

		weten wat omwonenden willen zien in de plint.
14.	In de presentatie van de architect bleek dat uitsluitend wat zonlicht werd weggenomen bij de laagbouw er tegenover. Is dat bij 70 meter?	In de presentatie is het ontwerp met de werkelijke hoogte (70 meter) opgenomen.
15.	Zijn huisdieren hier ook welkom?	Dat is op dit moment nog lastig aan te geven, omdat er nog geen belegger / verhuurder is gecontracteerd.
16.	In hoeverre is het gebouw energieneutraal?	Voor de wetgeving moet er aan de BENG-norm worden voldaan. Stadswaarde voldoet sowieso aan de wettelijke norm, maar wil verder gaan dan wat de norm voorschrijft. Doel is om een energieneutraal gebouw te maken, (niet persé 0 op de meter), maar bijvoorbeeld warmtepomp, luchtwarmtepomp en/of zonnepanelen.