



gemeente
Zoetermeer

Eindverslag samenspraak
Martin Luther Kinglaan

Mei 2019

Inhoud

Inleiding	3
Procesvoorstel samenspraak.....	3
Bijlage 1 Schema ruimtelijke procedure.....	6
Bijlage 2 Parkeerbalans	7
Bijlage 3 verspreidingsgebied.....	8

Inleiding

In januari 2018 heeft de gemeenteraad 20 locaties in Zoetermeer aangewezen waar binnen vijf jaar woningen gebouwd kunnen worden. De kavel aan de Martin Luther Kinglaan is één van die locaties. Deze kavel maakt onderdeel uit van het project Oosterheem en was gereserveerd voor een sportvoorziening, maar daar blijkt geen behoefte aan te zijn. Hierover heeft het college op 20 april een [memo](#) naar de raad gestuurd.

Procesvoorstel samenspraak

Verslag

Onderwerp: Inloopbijeenkomst woningbouw Martin Luther Kinglaan

Vergaderdatum en tijd: 14 mei 2019 19:30 – 21:00 (inloop vanaf 19:00 uur)

Vergaderplaats: Kantine van DSO, Hildamlaan 1

Aanwezig:

- Circa 50 aanwezigen
- Vertegenwoordigers van de gemeente (GZ);
- Vertegenwoordigers van de gemeenteraad;
- Vertegenwoordigers van initiatiefnemer Kieboom en Van Wezel (KvW);
- Avondvoorzitter de heer Van Hoof.

Samenspraakniveau

Samenspraak vindt plaats op het niveau van raadplegen. In de nabije omgeving staan woningen en er is de stadsboerderij. Op de huidige kavel is een aantal voorzieningen waarvoor onderzocht moet worden of deze al dan niet terugkomen en zo ja, hoe deze moeten worden ingepast. Dat zijn onder andere een speelveld, een kunstwerk (pizzaoven) en een pannakooi. De eventuele komst van de woningen heeft gevolgen voor de omwonenden. De gevolgen worden in kaart gebracht en tijdens een informatiebijeenkomst besproken met de omgeving.

Samenspraakproces

In het kader van de samenspraak hebben de gemeente en Kieboom en Van Wezel op 11 juli 2018 een eerste inloopbijeenkomst georganiseerd met het doel om de omgeving te informeren over de woningbouwplannen. Naar aanleiding van deze eerste bijeenkomst is een klankbordgroep opgezet waaraan zowel vertegenwoordigers uit de omgeving als vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwikkelaar deelnamen. Er hebben twee klankbordbijeenkomsten plaatsgevonden op respectievelijk 16 oktober en 10 december 2018. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten zijn door de ontwikkelaar wijzigingen aangebracht in het plan.

Op 14 mei 2019 heeft de tweede en tevens laatste inloopbijeenkomst voor dit project plaatsgevonden. Met deze bijeenkomst is het samenspraaktraject voor dit plan afgerond.

Het aangepaste plan wordt ter besluitvorming naar de gemeenteraad gestuurd, zie de planning hieronder. Het eindverslag wordt bij deze besluitvorming.

Presentatie

Tijdens de bijeenkomst van 14 mei waren vertegenwoordigers van de gemeente en Kieboom en Van Wezel aanwezig om middels een publieke presentatie –zie te downloaden documenten op [de website](#)– de plannen voor de laatste keer te laten zien. Ook de wijzigingen die naar aanleiding van de klankbordbijeenkomsten zijn aangebracht en de ruimtelijke procedure waren onderdeel van de presentatie. In **bijlage 1** wordt de ruimtelijke procedure middels een schema toegelicht.

Na afloop van de presentatie was ruimte om door de zaal langs de verschillende panelen te lopen en extra informatie te krijgen of aanvullende vragen te stellen.

De heer Van Hoof was aangetrokken als onafhankelijke avondvoorzitter. Zijn rol was om de onderdelen van de presentatie aan te kondigen en de aanwezigen de ruimte te bieden om vragen te stellen en opmerkingen te maken.

Wethouder Rosier werd geïnterviewd over de bestuurlijke wens om woningbouw op de Martin Luther Kinglaan te realiseren en het standpunt van het college toe te lichten.

Meest gestelde vragen

De aanwezigen konden tijdens de bijeenkomst vragen stellen; dit kon tijdens de presentatie, maar ook na afloop bij de panelen. Hieronder staan de belangrijkste en/of meest gestelde vragen.

Waarom wordt op deze locatie gebouwd?

Er is een tekort aan woningen. Er zijn veel doorstroomwoningen nodig, dus er is meer behoefte aan variatie in woningtypen voor alle doelgroepen. Het tekort aan woningen is de laatste jaren sterk toegenomen.

Iedereen ziet of ervaart de problemen op de woningmarkt. Tekorten voor specifieke groepen, oplopende wachttijden voor sociale woningen, bij middeldure huurprojecten waar vier tot tien keer meer gegadigden zich melden dan er woningen zijn. Als er niets wordt gedaan, lopen de tekorten alleen maar op. Niet alleen in Zoetermeer, in heel de Randstad. Zoetermeer pakt haar deel van de bouwtaak.

Waarom is het plan geen coproductie tussen ontwikkelaar, gemeente en omwonenden?

Op 29 januari 2018 is door de gemeenteraad bepaald dat het samenspraakniveau voor dit project raadplegen zal zijn. Ook tijdens de klankbordbijeenkomsten is het samenspraakniveau voor het project toegelicht. Op [deze link](#) staan alle samenspraakniveaus beschreven.

Wat is de verhouding koop-huur?

Het woningbouwprogramma bestaat op dit moment (14 mei 2019) uit circa 215 woningen in totaal waarvan 115 huurappartementen in de vrije sector, 59 appartementen koop en 41 eengezinswoningen koop.

Hoe zit het met trillingen en geluid?

Er zijn onderzoeken gedaan naar zowel geluid als trillingen. De resultaten zijn nog niet bekend, maar de verwachting is dat deze positief zullen zijn. De toelichting op trillingen en geluid is een onderdeel van de toelichting op het bestemmingsplan dat in procedure gaat.

Waarom zijn de hoekpunten van het complex hoger?

Stedenbouwkundig is het aantrekkelijk om hier een verschil in te creëren.

Op de nieuwe tekeningen zijn dakkapellen getekend. Hierdoor kunnen de mensen die daar wonen bij mij naar binnen kijken.

Op de tekeningen hebben we voor de vorm op alle daken een kapel getekend. Dit zal in de praktijk niet bij alle woningen worden geplaatst. Dit geldt overigens ook voor de erkers. Mogelijke inkijk is een onderdeel van de kwaliteitstoets bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Hoeveel parkeerplaatsen komen er per woning?

We houden ons aan het beleid rondom parkeren. De parkeerbalans voor dit woningbouwplan is te vinden in **bijlage 2**.

Verandert de voetgangersbrug?

We gaan onderzoeken of de brug breder kan worden gemaakt zodat er aparte stroken kunnen komen voor fietsers en voetgangers of dat er een aparte brug naast komt voor fietsers.

Ik zie een extra strook parkeerplaatsen, mag dit zomaar?

Er wordt stedenbouwkundig getoetst op de plek waar parkeerplaatsen komen. De gemeente mag als eigenaar van de grond deze plaatsen aanleggen, mits dit past in de bestemming.

Komt er een beeldkwaliteitsplan?

Nee, dit komt er niet. Als eigenaar van de grond, kan de gemeente de grond niet verkopen als zij vindt dat de kwaliteit van het plan onvoldoende is.

Wanneer start de bouw van de woningen?

De huidige prognose is om in het eerste kwartaal van 2020 te starten met de bouw van de woningen. Bezwaren kunnen deze prognose echter beïnvloeden.

Hoe zit het met planschade?

De beoordeling geschiedt door een onafhankelijke adviseur.

Hoe zit het met bouwschade?

Van de omgeving en de woningen wordt voorafgaand aan de start van de bouw een onafhankelijk rapport gemaakt. Eventuele schade wordt gemonitord tijdens de bouw. Er zal dan ook een aanspreekpunt zijn vanuit de bouwer, waar u terecht kunt met klachten.

Wat gebeurt er met de werkgroep voor de speelplek?

We streven ernaar vóór de zomer te starten met de werkgroep. De gemeenteraad wil graag dat de speelplek er in 2019 nog komt. De personen die zich eerder hebben opgegeven, worden zo snel mogelijk benaderd. Wie zich nog niet heeft opgegeven maar wel interesse heeft, kan zich aanmelden via projectenpmv@zoetermeer.nl.

En hoe zit het met de werkgroep voor de hondenuitlaatplaats?

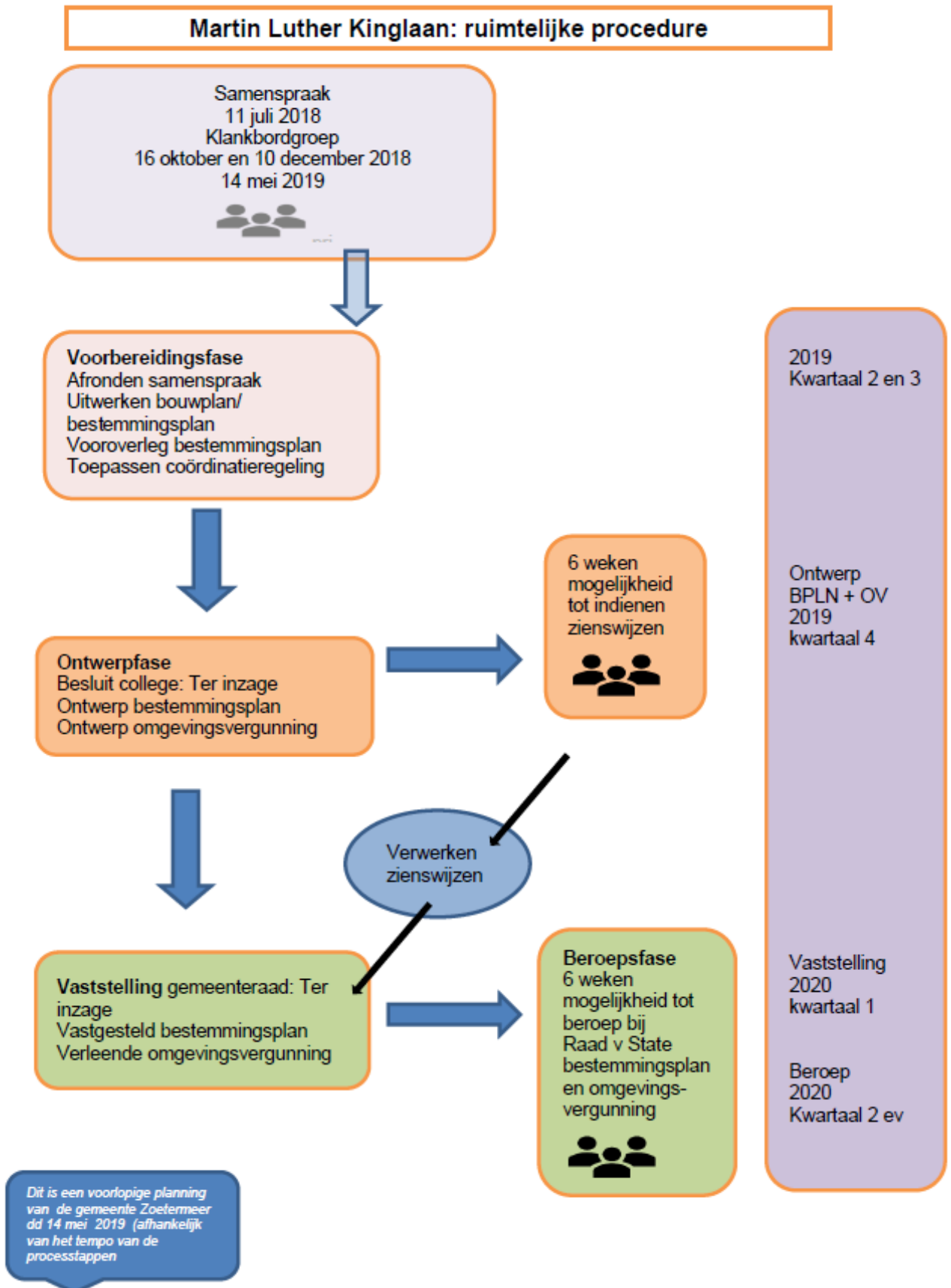
Er zal geen aparte werkgroep komen voor de hondenuitlaatplaats. Het beleid is dat er geen alternatief nodig is wanneer een braakliggend terrein wordt bebouwd.

Planning en vervolg, zoals gepresenteerd tijdens de bijeenkomst van 14 mei 2019¹:

- Afronding samenspraak : mei 2019
- Vaststellen (voorlopig) programma : mei 2019
- Taxatie grondwaarde : Q3 2019
- Vaststellen definitief programma en Grondexploitatie (raadsbesluit): : Q4 2019
- Start planologische procedure (coördinatieregeling) : Q4 2019
- Uiterlijke datum ondertekenen koopovereenkomst door KvW : 1 maart 2020
- Einddatum reserveringsperiode kavel : 1 maart 2020

¹ Inmiddels is de planning aangepast.

Bijlage 1 Schema ruimtelijke procedure



Bijlage 2 Parkeerbalans

parkeren						
getoetst is aan de Nota Parkeernormen en Uitvoeringregels 2012.						
	oppervlak (m2)	aantal	parkeernorm maximaal	parkeernorm minimaal	aantal p.p. maximaal	aantal p.p. minimaal
Gardens / rijwoningen						
	> 180	4	2	1,8	8	7,2
	110-180	37	1,9	1,7	70,3	62,9
		41			78,3	70,1
Mansions (huur en koop samen)						
	> 120	0	1,8	1,6	0	0
	90-120	12	1,7	1,5	20,4	18
	70-90	58	1,5	1,3	87	75,4
	< 70	12	1,3	1	15,6	12
		82			123	105,4
Noordblok						
	> 120	0	1,8	1,6	0	0
	90-120	11	1,7	1,5	18,7	16,5
	70-90	26	1,5	1,3	39	33,8
	< 70	6	1,3	1	7,8	6
		43			65,5	56,3
Zuidblok						
	> 120	0	1,8	1,6	0	0
	90-120	17	1,7	1,5	28,9	25,5
	70-90	32	1,5	1,3	48	41,6
	< 70	0	1,3	1	0	0
		49			76,9	67,1
totaal		215			343,7	298,9
aanwezig in openbaar gebied:			324	volgens presentatie aan de CRK op 7 mei 2019		

Bijlage 3 verspreidingsgebied

