



**gemeente**  
**Zoetermeer**

Samenspraakverslag bewonersbijeenkomst 10 juli 2019 (19.00 – 21.00 uur)  
Project Engelandlaan 140 (grasveld)

## **Inhoud**

Inleiding.....	3
Procesvoorstel samenspraak .....	3
Tweekolommenstuk resultaten samenspraak.....	5

## Inleiding

In de *woningbouwagenda* (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 februari 2017, onder 7.b) en de *woningbouwprogrammering* (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2017, onder 8.a) spreekt de gemeenteraad de ambitie uit om in de komende 10 tot 15 jaar tenminste 700 woningen per jaar bij te bouwen.

In het Woningbouwprogramma zijn verschillende zoekgebieden aangeduid waar de bouw van deze woningen kan plaatsvinden. De binnenstad is in het vorengenoemd stuk opgenomen als een dergelijk zoekgebied. De verwachting is dat in de binnenstad circa 2.000 woningen kunnen worden toegevoegd. De locatie aan de Engelandlaan 270 is opgenomen in de *Versnellingsagenda woningbouw*. Het is een van de veertien locaties in Zoetermeer die door de gemeenteraad zijn aangewezen voor een spoedige start van woningbouw om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar nieuwe woningen in onze stad. De bovengenoemde (*cursieve*) stukken vindt u via [www.zoetermeer.nl/versnellingsagendawoningbouw](http://www.zoetermeer.nl/versnellingsagendawoningbouw)

Gezien de ruimtelijke samenhang tussen de twee versnellingslocaties Engelandlaan 140 (grasveld) en Engelandlaan 270 en het gegeven dat beide locaties zich in dezelfde fase bevinden, is een gemeenschappelijke samenspraakbijeenkomst voor beide locaties gehouden op 10 juli 2019.

## Procesvoorstel samenspraak

### Samenspraakniveau

De samenspraak gaat op het niveau van raadplegen over:

- De herinrichting van de openbare ruimte, waarbij de gemeente wensen vanuit de omgeving waar mogelijk probeert mee te nemen bij het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte;
- De opbouw en uitstraling van het bouwplan, waarbij de woningcorporatie de wensen van de omgeving waar mogelijk probeert mee te nemen in het ontwerp bouwplan;
- De overlastbepalende maatregelen tijdens de bouw.

De samenspraak gaat op het niveau van informeren over:

- De locatie (zie kavelpaspoort);
- De situering (zie kavelpaspoort);
- De maximale hoogte (zie kavelpaspoort);
- De parkeernorm (zie kavelpaspoort);
- De parkeerregulerende maatregelen.
- 

### Samenspraakproces

Voortkomend uit het samenspraaktraject Markt 10 is er voor de plannen aan de Engelandlaan 140 (grasveld) door bewoners van woningen in de directe omgeving een comité opgericht, genaamd De Engelse wijk(t) niet. Met dit comité is eind februari 2019 kennis gemaakt en is voorgesteld het samenspraaktraject van de versnellingslocaties Engelandlaan 140 (grasveld) en Engelandlaan 270 gelijk op te laten lopen.

In het tweede kwartaal van 2019 zijn beide plannen eerst getoond aan het comité. Het comité heeft aandachtspunten meegegeven voor een samenspraakbijeenkomst. Deze aandachtspunten (parkeren, bezonning, uitzicht, privacy, hoogte, bouwverlast en samenhang overige projecten binnenstad) zijn tijdens de samenspraakbijeenkomst behandeld.

Genodigden zijn per brief uitgenodigd voor de samenspraak. Ook is de samenspraak- bijeenkomst online in de agenda <https://doemee.zoetermeer.nl> aangekondigd. De gemeenteraad wordt via de griffie standaard voor alle samenspraakbijeenkomsten uitgenodigd om te komen luisteren naar wat er leeft.

De samenspraakbijeenkomst is gehouden op 10 juli 2019. Het was een inloopbijeenkomst met een plenair gedeelte onder leiding van een dagvoorzitter. Voor en na het plenaire deel was er een informatiemarkt waar de woningcorporatie het voorstel heeft getoond. De gemeente stond op de informatiemarkt met een voorstel voor aanpassingen in het openbaar gebied en de beoogde planning voor het te doorlopen proces. Genodigden konden de bouwplannen bekijken, vragen stellen, een toelichting krijgen en een reactie geven.

De samenspraak is bezocht door 45 personen.

Deelnemers aan de inloopbijeenkomst konden binnen een tijdsbestek van 1 week hun mening geven over de te raadplegen onderwerpen via het mailadres [projectenPMV@zoetermeer.nl](mailto:projectenPMV@zoetermeer.nl)

Alle reacties zijn gebundeld door de gemeente en in overleg met de woningcorporatie beoordeeld en beantwoord in twee separate samenspraakverslagen. Ter afsluiting van de samenspraak worden beide samenspraakverslagen vastgesteld door het college van B&W.

Naast de samenspraakreacties zijn door 5 personen een bezwaar ingediend tegen het bouwplan. Deze bezwaren worden niet in het samenspraakverslag meegenomen, maar via een andere procedure beantwoord.

## Twekolommenstuk resultaten samenspraak

Samenspraakavond: 10 juli 2019

VRAGEN/OPMERKINGEN TIJDENS DE AVOND	REACTIE GEMEENTE / ONTWIKKELAAR / WONINGCORPORATIE
<p>Hoogbouw en Echo</p> <p>De bestaande woningen aan de Engelandlaan hebben geluidsbelaste gevels door verkeerslawaaï. Ik woon op de 3<sup>e</sup> etage tegen het speelveld aan. Als er op het fietspad mensen praten, horen we alles binnen. Op het moment dat de nieuwe woningen balkons krijgen, maken we ons zorgen over nog veel meer overlast van de personen op de balkons.</p>	<p>Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd. De gemeente toetst de resultaten van dat onderzoek aan de geldende regelgeving / normen. (Het weren van) de geluidsbelasting wordt meegenomen in de uitwerking van de plannen. Er zijn verschillende manieren om geluid te weren. Bijvoorbeeld bomen weren ook geluid. Daarnaast kan het toevoegen van gebouwen op deze locatie kan mogelijk ook geluid afschermen dat afkomstig is van de RandstadRail.</p>
<p>Toename van jongeren op deze locatie kan zorgen voor meer dynamiek of voor overlast. Hoe houden jullie daar controle op?</p>	<p>De complexbeheerder houdt de situatie op de locatie in de gaten.</p> <p>In de zaal zijn ook jongeren aanwezig die reeds bewoners zijn van het gebouw Dutchpoort. Zij geven aan dat er van hun aanwezigheid geen overlast wordt ervaren.</p>
<p>Op het grasveld staan 2 oude bomen. Kunnen die terug komen in het centraal park of op een andere locatie?</p>	<p>We nemen dit verzoek mee in het vervolg van de uitwerking van het plan.</p>
<p>Komen er bergingen op de begane grond?</p>	<p>Er komt een collectieve fietsenstalling. De grotere woningen hebben een berging op de verdieping.</p>
<p>Wat bezielt DGW om op dit enige stukje groen te bouwen?</p>	<p>De gemeente staat voor een flinke woningbouwopgave. Daarin zijn keuzes en afwegingen gemaakt over de te bebouwen locaties. Deze locatie is daarbij aangewezen als woningbouwlocatie.</p>

Benoemd door dagvoorzitter	Samenspraakniveau voor deze versnellingslocaties is raadplegen. We horen graag reacties/zorgpunten van bewoners. Het samenspraakverslag wordt vastgesteld door het college van B&W en wordt met de stukken voor het afwijken van het bestemmingsplan en het afgeven van een omgevingsvergunning toegestuurd naar de Raad. Het samenspraakverslag wordt tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website.
Parkeren Engelandlaan. Overdag is er geen plek. In de avond wel. Hoe wordt dat met de komst van de nieuwe gebouwen?	Als uitgangspunt wordt uitgegaan van de parkeernorm van 0,5-1,0 parkeerplaats per woning, zoals opgenomen in het kavelpaspoort van de Versnellingsagenda. Vervolgens is de initiatiefnemer onderbouwd dat het type woning en doelgroep, alsmede de ligging in het Stadshart nabij het Openbaar Vervoer, aanleiding geeft om van de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per woning uit te gaan.

	<b>VRAGEN/OPMERKINGEN N.A.V. SAMENSpraak</b>	<b>REACTIE GEMEENTE</b>
1.	<p><b>Bouwhub</b>  Gisterenavond heb ik de bijeenkomst bijgewoond voor de bouwprojecten op de Engelandlaan. Naderhand heb ik gesprekken aangeknoopt met projectleider Wooning en Daniëlla Bogdanic.  Als onderwerp heb ik de mogelijkheid van een bouwhub opgevoerd om toe te passen bij de vele bouwprojecten die in het centrum de komende jaren gaan plaatsvinden.  Aangezien wethouder Paalvast al aangaf dat er overdag in het centrum van Zoetermeer niet geparkeerd kan worden lijkt het mij verstandig om als gemeente een dergelijke hub te overwegen om de overlast van bouwprojecten in het centrum slim te kunnen beperken. Het dient meerdere doelen, zoals u hieronder kunt lezen. Op de websites die staan aangegeven vindt u nog meer info en gemeenten die u kunt benaderen om kennis en ervaring te delen.  Steden als Amsterdam, Nijmegen en Utrecht hebben hier al goede</p>	<p>Ten behoeve van de twee locaties aan de Engelandlaan heeft de gemeente de mogelijkheden onderzocht van een efficiënte bouwplaatsinrichting voor beide locaties.  Het doel hiervan is om onder meer om zo min mogelijk gebruik te maken van de bestaande parkeerplaatsen en deze zo veel als mogelijk intact te laten.  Dit onderzoek zal door de veelheid aan (potentiële) bouwlocaties worden uitgebreid naar de gehele binnenstad. De gemeente neemt hier de door u aangeleverde informatie in mee.</p>

<p>ervaringen mee. Succes met alle projecten in het centrum en doe er uw voordeel mee voor de toepassing van bouwhubs voor de bouwprojecten.</p> <p><b>Tekst van website: goedopweg.nl</b> <i>Met een bouwhub kunnen meerdere bouwmaterialen tegelijkertijd in één vrachtwagen aangevoerd en op een verzamelplaats (hub) gestald worden. Vanuit de bouwhub worden de bouwmaterialen die nodig zijn voor een specifiek project dan verder vervoerd met energiezuinigere wagens. Hierdoor wordt de druk van bouwmaterialenvervoer op de spits verlaagd.</i></p> <p><b>Bouwhubs zijn effectief</b> <i>Uit onderzoek van TNO, de TU Delft en hogescholen in Rotterdam en Utrecht blijkt dat bouwhubs zeer effectief zijn. In 2017 heeft Goedopweg de bouwhub van VolkerWessels geholpen een nieuwe locatie op bedrijventerrein Lage Weide te vinden. Door deze slimme verzamelplaats aan de rand van de stad vinden er 69% minder ritten plaats naar de bouwplaats, 69% minder kilometers van bouwverkeer, 68% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot en wel 84 minuten besparing voor de leverancier per rit!</i></p> <p><b><u>Bouwhub - Goedopweg</u></b> <a href="https://goedopweg.nl/projecten/bouwhub">https://goedopweg.nl/projecten/bouwhub</a> Met een <b>bouwhub</b> kunnen meerdere bouwmaterialen tegelijkertijd in één vrachtwagen aangevoerd en op een verzamelplaats (hub) gestald worden. <a href="https://www.bnr.nl/.../schoner-efficiënter-en-goedkoper-bouwen-met-bouwhubs">Schoner, efficiënter én goedkoper bouwen met <b>bouwhubs</b>   BNR ... <a href="https://www.bnr.nl/.../schoner-efficiënter-en-goedkoper-bouwen-met-bouwhubs">https://www.bnr.nl/.../schoner-efficiënter-en-goedkoper-bouwen-met-bouwhubs</a> 31 okt. 2018 ... Bouwen in de stad kan veel schoner, efficiënter én goedkoper, zo blijkt uit TNO-experimenten met zogeheten <b>bouwhubs</b>, opslagplaatsen van ...</a></p>	
<p><b>2. Geen woningbouw op grasveld. Het centrum wordt te vol gebouwd met parkeerproblematiek als gevolg</b></p>	<p>De druk op de woningmarkt neemt in Zoetermeer momenteel snel toe. Dit heeft alles te maken met het</p>

<p>Ik heb kennis genomen van de plannen om op het grasveld aan de Engelandlaan een woningcomplex te bouwen. Als bewoner van een woning die uitkijkt op het grasveld vind ik dit een slecht plan. Moet het centrum van Zoetermeer zodanig volgebouwd worden waardoor men meer op elkaars lip zit en er meer overlast en grotere tekorten aan parkeerplekken ontstaan? Door het ombouwen van de omliggende kantoren naar woningen in het centrum is er al een parkeertekort en overlast.</p> <p>Ik begrijp het woningtekort, maar ik zie het volbouwen van een al vol centrum niet als een oplossing. Vooral niet op dat kleine grasveldje, dat ons enige groenvoorziening in het centrum geeft en een redelijke ruimte laat tussen de woningen in Dutchport en de woningen in de City House. Ik ben naar de Engelandlaan verhuisd zodat ik minder overlast zou hebben en eindelijk een rustige woonomgeving zou hebben waar niet om de haverklap gebouwd dan wel verbouwd zou worden. Ik vind het schandalig dat er plannen zijn om een woningcomplex op een klein grasveldje te bouwen, ook gezien het feit dat er verderop aan de Engelandlaan 270 186 studio's zullen worden gebouwd. Indien er besloten wordt om op dat kleine grasveldje te bouwen, ben ik weer genoodzaakt om te verhuizen en ben ik, net als anderen in de buurt, weer aangewezen op de private sector. De bouwplannen voor het grasveld maken een inbreuk op mijn woongenot. Als de bouw doorgaat en de woningen er staan heb ik niet alleen tijdens de bouw last van werkzaamheden maar ook hierna wordt het vechten om een parkeerplek en heb ik geen privacy meer, want de overburen kijken zo mijn huis binnen. Dit is nu al het geval met de al bestaande woningen, door te bouwen op het grasveld wordt dit nog erger, het is niet logisch om de gordijnen altijd maar dicht te houden.</p> <p>Er zijn inmiddels in het centrum genoeg projecten zoals de Kroon, Central Z, Il Classico, Dutchport, The City House en de verbouwing van Duitslandlaan en het oude gebouw Swissport geweest. Verder heeft Mooiland ook sociale huurwoningen aan de Engelandlaan, Duitslandlaan en Italiëlaan, dus de sociale huurwoningen zijn ook goed genoeg vertegenwoordigd in het centrum. Het klinkt echt te idioot voor woorden</p>	<p>feit dat er in de afgelopen jaren door de crisis weinig is gebouwd. Nu de economische situatie voor veel mensen verbeterd, is er duidelijk sprake van een 'inhaalvraag'. Het beschikbare aanbod kan deze vraag vooralsnog niet aan.</p> <p>Het merendeel van de woningbouwopgave van 10.000 tot mogelijk 16.000 woningen zal in de in het Woningbouwprogramma Zoetermeer (d.d. 11 september 2017) vastgestelde ontwikkelzones tot stand gaan komen.</p> <p>Om de woningbouwproductie te stimuleren heeft de gemeenteraad 14 locaties aangewezen als woningbouwlocaties. Deze locaties zijn, op één na, gelegen binnen de ontwikkelzones.</p> <p>De vertrekpunten die zijn opgenomen in de kavelpaspoorten zijn een eerste inschatting van het college wat de mogelijkheden zijn op de locatie. Vervolgens zal in de volgende fase van de locatieontwikkeling bekeken worden in hoeverre deze vertrekpunten haalbaar en uitvoerbaar zijn.</p> <p>De haalbaarheid zal in elk geval worden onderzocht op de volgende punten: financieel, juridisch, samenspraak, technische uitvoerbaarheid en impact op de omgeving. Voor de 14 locaties is op basis van de vertrekpunten van de kavelpaspoorten een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.</p> <p>In de ruimtelijke procedure wordt onderbouwd op welke manier de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de bestemmingsplanwijziging is</p>
--	---



	<p>om op een klein grasveld, tussen twee woningen in, nog een appartementencomplex te bouwen waardoor omwonenden hinder zullen ervaren en in hun woongenot zullen worden geraakt. Ik hoop dat ervoor gekozen wordt om geen woningen te bouwen op dit kleine grasveld waardoor het woongenot enigszins intact blijft.</p>	<p>de gemeenteraad aan zet.</p>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Iedereen die denkt last te krijgen van deze plannen moet een stem krijgen</b> Ik vind dat iedereen die denkt er last van te krijgen (bijv. schaduwwerking e.d. waardoor vermeend kapitaalverlies) een stem moet krijgen en niet dat de regeltjes worden veranderd om de klagers mond dood te maken. Ik woon niet in dit gebied, maar ik erger mij al aan het doordrukken ervan. Graag zou ik willen weten welke norm wordt toegepast?</p> <p><b>Bezonning</b> Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken.</p> <p><b>Beleid, wet- en regelgeving</b> Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.</p> <p><b>TNO-norm/gemeentelijk beleid TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm</b> De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden ) in midden vensterbank binnenkant raam. De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.</p>	<p>Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt onderzoek uitgevoerd naar de bezonning. De gemeente toetst dat onderzoek aan de TNO-norm.</p>

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

De gemeente Den Haag heeft beleid dat gebaseerd is op de TNO-norm. In afwijking van de lichte TNO-norm is in de Haagse norm de bezonning van gevels maatgevend, onafhankelijk van de plaats van de ramen.

### **Bezonningsdiagrammen**

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw.

Met een 3D-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

22 december: de dag dat de zon het laagst staat;

21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;

21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);


23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant.

### **Bestemmingsplan**

Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Dit kan met een bezonningsdiagram. Kijk hierbij naar de TNO-normen en de schaduwwerking op tuinen, terrassen etc. De bruikbaarheid van deze plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen.

Ook bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat de nieuwe tuinen, terrassen,

<p>speelplekken, openbare ruimte etc. voldoende zon moeten krijgen. In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er onaanvaardbare schaduwwerking optreedt. Bijvoorbeeld door lagere bebouwing en zongericht verkavelen.</p> <p>Bevoegd gezag weegt af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als er een toename is van schaduw, kan het toch een wenselijke ontwikkeling zijn. Er vindt een afweging plaats tussen verschillende belangen.</p>	
<p><b>Daglichttoetreding</b></p> <p>Is wat anders dan bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen. In het bouwbesluit staat in artikel 3.11 dat een gebouw voldoende daglichttoetreding moet hebben. Per gebruiksfunctie gelden verschillende eisen.</p> 	<p>Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt onderzoek uitgevoerd naar de daglichttoetreding. De gemeente toetst dat onderzoek aan het Bouwbesluit.</p>