



Verslag van gesprek tussen Belangengroep Vernède en de gemeente Zoetermeer.

Gespreksdatum:	21 april 2021
Onderwerp:	Mail d.d. 23 maart 2021 met reactie op participatiedebat Commissie samenleving maandag 8 maart 2021. Bij de gemeenteraad geregistreerd als ingekomen stuk met nr: 21-080
Aanwezigen:	Belangengroep Vernède: 4 bewoners Gemeente Zoetermeer: de wethouder, de projectmanager en de notulist

1. **Opening en voorstelronde**

De wethouder heet de aanwezigen welkom en bedankt hen voor de brief. De aanwezigen geven aan tot volle tevredenheid rondom de locatie aan de Eerste Stationsstraat te wonen. De belangengroep geeft aan voorstander te zijn van woningbouw op de locatie van het voormalig ERA-kantoor, maar wel proportioneel en passend bij het Oude Dorp. De wethouder stelt het op prijs om in gesprek te blijven met de bewoners over de ontwikkeling. Hij maakt hier graag tijd voor, om op die manier beter in beeld te krijgen waar de zorgen zitten en hoe hiermee om te gaan. De belangengroep meldt dat zij contact heeft met ongeveer 180 omwonenden en dat zij mede namens hen het woord voeren.

2. **Toelichting brief door bewoners**

Vragen van de belangengroep zijn:

Wat is de status van de ontwikkeling?

De wethouder laat weten dat de gemeente in verband met het grote tekort aan woningen in onze stad een grote woningbouwopgave heeft. Ook op deze locatie wil de gemeente woningen bouwen. Voortkomend uit de Hoogbouwvisie en de aanwijzing van Solitaire Locaties door de gemeenteraad komt deze locatie in aanmerking voor hoogbouw. Dit zal naar verwachting zo blijven. Een drastische wijziging naar bijvoorbeeld laagbouw ligt niet voor de hand. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te beslissen wat voor soort woningen er komen.

Wanneer wordt er een tweede gesprekstafel gepland?

De wethouder licht toe dat hij eerst dit gesprek wilde voeren voordat er een besluit wordt genomen over de vervolgstappen en er een vervolg wordt gegeven aan de communicatie met omwonenden, zoals een bijeenkomst voor een tweede gesprekstafel.

De Wethouder vraagt hoe de belangengroep Vernède haar rol in dit proces ziet?

De belangengroep Vernède geeft aan dat de omwonenden betrokken hadden willen worden bij het tot stand komen van het kavelpaspoort (alsook bij het amendement naar een bouwhoogte van 90 meter).

De wethouder geeft aan dat de locatie bij het vorige college al in beeld was voor woningbouw. Op basis van de resultaten uit de participatie moet er worden bekeken hoe er meer draagvlak voor de plannen kan komen. Er zal beter moeten worden geluisterd naar de wensen uit de omgeving. Het is duidelijk dat het anders moet, maar hoe staat nog niet vast. De gemeente gaat met de ontwikkelaar in overleg om de signalen van de omgeving mee te nemen. Uitgangspunt blijft het vastgestelde kavelpaspoort, dat een maximale hoogte en programma aangeeft. Er kan worden gezocht naar aanpassingen binnen die kaders, waarbij een bijstelling naar beneden mogelijk is. Hoever die aanpassingen kunnen en zullen gaan is op dit moment nog niet duidelijk. Verder kan de overgang van het Oude Dorp naar de nieuwbouw beter worden uitgewerkt.



De belangengroep merkt op dat dit paspoort en het bijbehorende amendement tot stand zijn gekomen in een raadsvergadering die eigenlijk over de Driesprong en omgeving ging. Naar de mening van de belangengroep zijn het amendement en het kavelpaspoort overhaast vastgesteld.

Waarom staan de plannen nu al op de website nieuwbouw?

De belangengroep verbaast zich over de vermelding van de bouwplannen op de website Nieuwbouw.nl in dit stadium van het project. De belangengroep wijst de wethouder op de gang van zaken rondom het Zilversterproject waar woningen al toegewezen waren voordat het bestemmingsplan was gewijzigd. Binnen de raad gaf dat diverse raadsleden een vieze bijsmaak. De belangengroep wil graag voorkomen dat dat met dit project weer gebeurt, zeker nu de wethouder zelf ook aangeeft dat het plan aanpassingen behoeft. De wethouder geeft aan dat het plaatsen van plannen op de website Nieuwbouw.nl de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is. Het is geen website van de gemeente, zij heeft hier geen bemoeienis mee. (NB: Deze website is onderdeel van het platform Nieuwbouw Nederland).

Ook staat het de ontwikkelaar vrij om zijn woningen te koop of te huur aan te bieden op een website voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld.

Desalniettemin is het goed om door te geven dat dit plan nog wel erg prematuur is. De wethouder vraagt aan de projectmanager om dit met de ontwikkelaar te communiceren om eventuele teleurstellingen te voorkomen.

De ontwikkelaar gaat in principe uit van huurwoningen en verkent de markt nog om eventueel een gedeelte in verkoop aan te bieden.

3. **Waar staat de gemeente nu?**

De projectmanager geeft een beeld van het vervolgproces.

Naar aanleiding van de ingekomen reacties zal de gemeente het ontwerp opnieuw bekijken. De gemeente wil een aanpassing van het plan. Er wordt onderzocht in hoeverre de volgende zaken kunnen worden bijgesteld:

- De uitgangspunten in het kavelpaspoort betreffende hoogte en volume
- De overige kaders rondom het plan, zoals verkeer, geluid, etc.
- Het ontwerp.

Dit onderzoek kost tijd. Onder andere de stedenbouwkundige en mogelijk ook de stadsbouwmeester zullen bij het onderzoek worden betrokken. Het idee is om na het voorbereidend onderzoek enkele ontwerpstudio's te organiseren, teneinde tot een beter gedragen plan te komen. Voor de ontwerpstudio's zal een aantal bewoners worden uitgenodigd deel te nemen. Uiteraard zullen er spelregels zijn met betrekking tot hoogte, vormgeving, aantal woningen, overgang naar de laagbouw, etc. Wanneer de ontwerpstudio's hebben geresulteerd in een aanpassing van de ontwerpuitgangspunten/een schetsontwerp, dan zal dit vervolgens met omwonenden worden gedeeld. Als blijkt dat het plan niet haalbaar is dan zal het terug moeten naar de raad.

Bij de alinea over het door de ontwikkelaar ingehuurde bureau om de verkeersdruk te onderzoeken, geeft de belangengroep aan dat zij zich niet serieus genomen voelt. De ontwikkelaar heeft het over slechts 51 extra verkeersbewegingen in de spits. De projectmanager geeft aan dat het eerste onderzoek van de ontwikkelaar wordt getoetst en als nodig aangevuld door de gemeente. De verwachting is dat het kruispunt Paltelaan/Eerste Stationsstraat aangepast moet worden.

De belangengroep geeft aan dat er van overheidswege bekende rekenmodellen bestaan die in dit plan op 180 extra verkeersbewegingen in de spits komen. Daarbij vraagt de belangengroep zich af of het niet verstandiger zou zijn om een totaalplaatje voor verkeer en verkeersveiligheid te maken met alle nieuwbouwprojecten bij elkaar en de nog te formuleren wijkvisie. De verkeerstoename door de nieuwbouw van De Entree en van



Nutrihage én van dit project, in combinatie met het spoor waarvan de spoorbomen nu al iedere 10 minuten gedurende enige tijd dicht zijn, zou onverwacht wel eens tot grote verkeersproblemen kunnen leiden.

De wethouder vindt de mogelijke verkeersproblemen een belangrijk punt van onderzoek/aandacht.

De wethouder geeft verder aan dat het nieuwbouwplan in principe een eigen traject volgt. Dit voorjaar start een project voor het maken van een gebiedsvisie Vernède, dat gerelateerd zal zijn aan het nieuwbouwproject Eerste Stationsstraat. Omdat het laatste al langer loopt is er sprake van verschillende tijdlijnen. Ondanks dat is de samenhang tussen het nieuwbouwproject en de gebiedsvisie van belang.

Het ontwerp bevindt zich in een vroeg stadium en er moet nog veel worden uitgezocht. Het was een bewuste keuze van de gemeente om met het schetsontwerp de buurt kennis te laten nemen van de plannen, zodat deze niet te ver uitgewerkt en daarmee onomkeerbaar zouden zijn. Dat betekent wel dat er nog veel vervolgonderzoeken en nadere uitwerking nodig zijn.

De Belangengroep Vernède vraagt of het niet beter is eerst de randvoorwaarden en onderzoeken nader uit te werken voordat het ontwerp verder uitgewerkt wordt via een ontwerpatelier?

De projectmanager merkt op dat het ontwerpatelier juist betrekking heeft op de randvoorwaarden. Er wordt stedenbouwkundig gekeken hoe het gebouw optimaal kan worden ingepast in de omgeving. Het ontwerp wordt hierop aangepast. Vervolgens kan het ontwerp opnieuw worden getoetst aan alle criteria op het gebied van verkeer, geluid, bezonning, etc.

Belangengroep Vernède merkt op dat bouwen in bestaand gebied lastig is maar dat ze blij zijn dat dit gesprek plaatsvindt. Aan het eind van het traject kan het overigens best nog zo zijn dat niet iedereen tevreden is.

Tot slot wil de belangengroep Vernède graag haar ideeën meegeven over een goed ontwerp. Zij tonen een zelf gemaakte impressie van de nieuwbouw op de locatie, zoals zij dat zelf mooi en passend bij de omgeving zouden vinden.

De beleving en de aandachtspunten die zij belangrijk vinden zijn onder andere: kleinschaliger, hofjesidee, historische uitstraling, mooie kleuraccenten, mooie steen in plaats van beton, gemeenschapsgevoel binnen het gebouw, aansluiting bij het park en het dorp. Bij de presentatie van het eigen plan van de belangengroep is benadrukt dat het om proportionaliteit gaat, één van de eisen uit de welstandsnota van de gemeente zelf. Uitgaande van het wijkje dat nu zo'n 180 woningen telt, vinden de bewoners de aantallen van de ontwikkelaar (280-320) buiten proporties. In het door de belangengroep opgestelde plan zouden er 100 woningen bij komen. De belangengroep geeft aan dat de gemeente dan wel de projectontwikkelaar dit plan vrijblijvend mag overnemen voor deze locatie.

De wethouder en de projectmanager bedanken de belangengroep voor haar betrokkenheid en de inbreng van dit alternatief.

4. Afronding

De wethouder rondt het gesprek af. Hij merkt op dat hij gesprekken met de buurtbewoners belangrijk vindt. Daarnaast heeft hij ook zorg en aandacht voor de andere bewoners in de stad. Ook de belangengroep is blij te constateren dat de deur bij de wethouder voor hen openstaat.

De wethouder geeft aan dat de gemeente nu eerst zelf te rade zal gaan hoe verder te gaan en vervolgens daarmee de ontwikkelaar zal benaderen. Hij hoopt dat de ontwikkelaar naar aanleiding van de ingekomen reacties bereid is het ontwerp/plan binnen



de randvoorwaarden aan te passen.

5. Vervolgstappen

- De gemeente verwerkt de reacties van DoeMee en koppelt deze terug (mei)
- De gemeente organiseert een aantal ontwerpateliers in samenwerking met de bewoners en de ontwikkelaar (juni).

De Projectmanager vraagt of de brief van dinsdag 23 maart 2021, die bij de gemeenteraad als ingekomen stuk 21-080 is genoteerd, met dit gesprek afgehandeld is. De Belangengroep Vernède gaat hiermee akkoord.

Zodra het gespreksverslag is vastgesteld wordt dit ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd ter afdoening van de ingekomen brief.

Aangezien Belangengroep Vernède dit gespreksverslag deelt met haar achterban is dit een geanonimiseerd verslag.

