



Voorzitter : mw. Bout
Secretaris : dhr. De Prieëlle
Verslag : mw. Van der Lee (DemiSec)

Aanwezig: de dames Bakkers, Van Ballegooij, Hensen, Nivillac en Scholten en de heren Aptroot, Boerboom, Bruin, Cero, Doncker, De Graaff, Van Gils, Haak, Lanza, Meijroos, Van der Perk, Van Riel, Van Rumpt, Wesstein en Zaroni

Insprekers:

dhr. Jongeling - De Goede Woning
dhr. Van der Kaaij

(start 20.55 uur)

De **voorzitter**: Welkom terug allemaal, dank voor deze korte schorsing en ik realiseerde me in de loop van het vorige agendapunt dat ik u nog niet had geattendeerd op het feit dat u ook nog moet tekenen vandaag. Dus als u nog niet getekend heeft, kunt u dat zo dadelijk nog doen zodat u officieel deelneemt aan deze vergadering.

Dan gaan we nu naar agendapunt 2. We gaan lekker van de hak op de tak zo, dat is alleen maar leuk. We gaan naar de hoorzitting raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Cadenza 2. De wethouder vandaag is mijnheer Iedema. Er zijn drie zienswijzen ingediend naar aanleiding van het bestemmingsplan Cadenza 1. Hiervan hebben zich twee indieners gemeld om gehoord te worden conform artikel 3, lid 2 van de Verordening op de raadcommissies. Namens De Goede Woning zal de heer Jongeling gebruikmaken van het recht om mondeling de zienswijze toe te lichten en daarnaast zal de heer Van der Kaaij, omwonende van het bestemmingsgebied, zijn zienswijze mondeling toelichten. Dan nodig ik eerst de heer Jongeling van De Goede Woning uit om hier plaats te nemen bij de microfoon. U heeft vijf minuten de tijd om het woord te voeren en daarna krijgen de leden van de commissie de gelegenheid om u eventueel nog vragen te stellen.

De heer **Jongeling**: Mijn naam is Ferdinand Jongeling, ik werk bij De Goede Woning en De Goede Woning is belanghebbende bij dit bestemmingsplan. Kunt u mij zo beter verstaan? Ik vertegenwoordig De Goede Woning maar ook onze huurders in Cadenza 1.

Waarom? De Goede Woning heeft twee complexen, zowel ten oosten als ten westen van het plangebied. In het oosten ligt het pand Casa Italia en ten westen Cadenza 1. We maken bezwaar tegen de situatie van de nieuwe toren.

De toren ligt zo dicht bij Cadenza 1 dat er enorme invloed komt voor ons huurders als het gaat om woongenot, daarbij moet u denken aan uitzicht, er komt een enorm grote wand voor hun neus te staan, en daarbij gaat het om zonlicht, dus schaduw. En de locatie is dusdanig ingekleed dat de plek van de toren ook een meter of 10, 15, 20 naar het oosten toe geplaatst had kunnen worden. Dat is niet gedaan. Men heeft gekozen voor de meest westelijke locatie met meeste overlast voor de huurders, uw inwoners.

Waarom is dat gedaan? Er zijn drie argumenten die ik heb gelezen in de beantwoording van de zienswijzen. De eerste is een stedenbouwkundige reden. Daar ga ik niet verder op in. De tweede is een financiële reden. Als het plan verplaatst zou worden, de toren, dan zou dat betekenen dat het plan een stuk duurder zou worden. Dat is voor De Goede Woning geen reden, je moet een goed stedenbouwkundig plan maken en als de plannen dan duurder zijn, alla, we doen het niet voor tien jaar, maar voor minimaal honderd jaar.

De derde belangrijke reden die het college heeft aangegeven, is dat de meerwaarde van dit plan ten opzichte van het leed dat onze huurders wordt aangedaan, vele malen groter is.

De gemeente Zoetermeer heeft eigen beleid als het gaat om schaduwwerking. Daar voldoet het plan niet aan. Als het plan 15 meter verschoven wordt, komt er een significante verbetering van de schaduwwerking. Dat heeft Peutz aangetoond. Dus dan vraag ik me af, waarom is dat niet verder onderzocht, bouwkundig en financieel?

De Goede Woning wil graag woningbouw en ook hoogbouw zien. We zitten in het centrum, maar doe dat dan wel op de juiste locatie. Dank u wel.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Jongeling. Zijn er vragen vanuit de commissie aan de heer Jongeling? In ieder geval zie ik mijnheer Zanoni, gaat uw gang.

De heer **Zanoni**: Dank u wel voorzitter, en dank u wel mijnheer dat u in wilt spreken. Ik heb begrepen rond de zonurennorm dat het om zes woningen gaat op een stuk van de toren van Cadenza 1. En ik heb begrepen dat er eigenlijk geen reactie op is gekomen van uw organisatie over die beperking van die zonuren. Volgens mij ging het om een beperkt korten op de zonuren die zij hebben, die zes woningen, en ook om een heel korte periode. Volgens mij ging het specifiek om februari/maart en twee of drie weken in oktober.

De heer **Jongeling**: Wij hebben zeker bezwaar gemaakt op die korting op het aantal zonuren. U moet denken dat het beleid dat is vastgesteld, niet gaat over de maanden november, december en januari. Deze mensen, de zes woningen, maar ook de twaalf woningen die daarnaast zitten, zitten een maand of vier echt in het donker overdag met het licht aan. Dat is wat dadelijk gaat gebeuren.

De **voorzitter**: Mijnheer Zanoni, is dat voldoende voor u? U heeft nog een vervolgvraag?

De heer **Zanoni**: Ik heb nog een vervolgvraag. Ik heb van de ambtenaren tekeningen gezien van de schaduwwerking. Juist in die periodes en in die periode is er überhaupt al minder zon natuurlijk. Er was een schatting gemaakt, volgens mij, van 30% van de tijd dat er eventueel een tekort aan zon zou zijn en dat is beperkt, maar volgens mij is daar niet echt een inhoudelijk onderzoek op teruggekomen – tenminste, dat heb ik niet voorbij zien komen – dat dat tegensprekt. Klopt dat?

De **voorzitter**: De heer Jongeling.

De heer **Jongeling**: Ik heb gelezen dat Peutz een aanvullend onderzoek heeft gedaan en daarbij heeft aangegeven dat er een significante verbetering komt als we het gebouw een aantal meters terugplaatsen ten opzichte van het huidige beleid. Want er wordt nu bewust afgeweken van het huidige beleid.

De **voorzitter**: Ik zag dat u ook nog een vraag krijgt van de heer De heer Aptroot.

De heer **Aptroot**: Ja, even een opmerking, ik ben het met u eens dat het voor zes bewoners voor vijf weken per jaar het iets beter wordt, maar u vergeet even dat het onderzoek zegt dat alle mensen die aan de overkant wonen, veel meer last van die toren krijgen. Verder heb ik een vraag. U bent met De Goede Woning bezig met woningbouw bij de Engelandlaan, 140 meter hoog. Daar lees ik dat de zonnorm voor alle omwonenden 5% achteruitgaat.

De heer **Jongeling**: Dat is incorrect wat u zegt. Wij zijn aan de Engelandlaan bezig...

De heer **Aptroot**: Of 70 meter hoog, sorry.

De heer **Jongeling**: Dat is ook incorrect, het gaat over het plan Engelandlaan 140, dat is 45 meter hoog.

De heer **Aptroot**: Maar daar lees ik wel in het onderzoek dat de hele buurt er 5% op achteruit gaat.

De heer **Jongeling**: Dat is een locatie die wat lastiger is dan deze locatie. Daar hebben we er in het ontwerp alles aan gedaan om zowel onze eigen bewoners, als de bewoners van de aanpalende verbouwde kantoorgebouwen zoveel mogelijk zichtlijnen en zonlicht te laten krijgen. Daarvoor hebben we bewust extra in de buidel getast om het gebouw slank te maken.

De **voorzitter**: Is dat voldoende voor u zo mijnheer Aptroot? Want we gaan er geen discussie van maken.

De heer **Aptroot**: Nee, we gaan geen discussie aan. Mijn informatie is echt 70 meter. Maar ik ga daar niet over in discussie. Ik vind het met twee maten meten.

De **voorzitter**: Zijn er nog meer leden van de commissie die vragen hebben aan de heer Jongeling? Nee, zo te zien niet. Dan is uw verhaal verder duidelijk, dank u wel. Dan gaan we door naar de tweede spreker, dat is de heer Van der Kaaij. Hij is omwonende van het gebied. Mijnheer Van der Kaaij, ook u heeft vijf minuten. Daarna mag de commissie eventueel nog vragen aan u stellen. gaat uw gang.

De heer **Van der Kaaij**: Voorzitter en commissieleden, dank voor deze tijd om de zienswijze over het bestemmingsplan van Cadenza 2 toe te lichten.

Ik heb in mijn zienswijze een aantal argumenten genoemd en uitleg gevraagd en in de reactie daarop zijn vijf punten naar tevredenheid beantwoord, maar er is een punt waar ik toch wel uw aandacht voor wil vragen en dat is een woord dat al vaker is genoemd deze avond. Dat is het woord bouwhoogte want elke keer gaat het daarom. U weet als geen ander dat er altijd heel veel te doen is over bouwhoogte. Het gaat over uitzicht, het gaat over schaduw en het gaat over heel veel meer, noem het allemaal maar op. Die 70 meter is oké. Maar wat me dan verbaast: het wordt 70 meter en het woord kavelpaspoort is ook al vaker genoemd, 70 meter komt in heel veel kavelpaspoorten voor en wordt op verschillende manieren genoemd. Soms is het 'maximaal 70 meter' of 'een toren van 60 à 70 meter', maar het valt me vooral op in het conceptbestemmingsplan dat er extra toleranties worden meegegeven en die zijn 10%. Plus of min 10%. Dan denk ik 'dat is toch 7 meter'. Ik vind dat bijzonder want daarmee kom je feitelijk over de maximale bouwhoogte heen.

In de reactie wordt gezegd 'we willen de ontwikkelaar wat ontwerpruimte geven, speelruimte'. Dat snap ik allemaal wel, maar je kunt natuurlijk ook speelruimte meegeven maar daarmee wel binnen de maximale hoogte blijven. Door te zeggen 'maak een toren die ergens tussen de 55 en 70 meter moet zijn'. Daar vraag ik vooral aandacht voor. De maximale hoogte is de maximale hoogte. Normen zijn normen en we mogen 100 km/uur rijden en niet 110 km/uur. Ik speel in een band en we moeten altijd het geluid zacht zetten want we mogen 80 dB(A) maken en dat worden er echt nooit 88.

Het tweede punt is dat er gesproken wordt over maximale hoogte met een tolerantie en het verbaast me ook dat ik in de reactie dan lees dat de min 10% eigenlijk moet worden gelezen als een soort minimale bouwhoogte. Dan denk ik 'als je dat bedoelt, zet dan in het bestemmingsplan dat er een minimale bouwhoogte is en een maximale bouwhoogte'. Zet er dan gewoon een concreet getal achter. Overigens lees ik in het bestemmingsplan dat het lage deel van het gebouw ook een soort maximale bouwhoogte heeft, maar die is niet echt maximaal, die moet gewoon 19,5 meter zijn. Dus die twee dingen zo naast elkaar leggend, dacht ik 'ik vind het wel bijzonder, de manier waarop dat in het bestemmingsplan wordt verwoord, versus wat er dus feitelijk in het kavelpaspoort over het Cadenza 2-object is gesteld'. Dat is eigenlijk wat ik aan u wil voorleggen.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Van der Kaaij. Ik kijk even rond of mijn collega's nog een vraag hebben voor u. Ik zie in ieder geval een vraag van mijnheer Haak.

De heer **Haak**: Dank u wel voor het inspreken. Ik heb niet echt concreet een bezwaar van u gehoord, wel over de hoogte, maar wat wilt u aankaarten, als ik vragen mag?

De heer **Van der Kaaij**: Het gaat niet over de hoogte van het gebouw, het gaat om de wijze waarop in het bestemmingsplan nu gesteld wordt dat de maximale hoogte van het gebouw 70 meter, plus of min 10% mag zijn. Daarmee geef je de ontwikkelaar feitelijk ruimte om een toren te ontwerpen die boven de maximale bouwhoogte komt die in het kavelpaspoort staat. 77 meter mag dat dan namelijk zijn.

De **voorzitter**: De heer Haak nog een keer.

De heer **Haak**: Een vervolgvraag, stel dat dat zo is, die 77 meter, dat is niet gewenst, laten we dat vooropstellen, geeft dat dan extra bezwaar voor u als omwonende, dat die toren 7 meter hoger wordt? Of 7 meter lager? Of gaat het puur om het principe van het besluit?

De heer **Van der Kaaij**: Ik denk dat je ten eerste goed moet beschrijven wat je vereist en als 70 meter de maximale bouwhoogte is, dan moet je dat erin zetten. Als je daarmee speelruimte wilt geven, dan zeg ik 'geef die speelruimte aan de onderkant'. Heel veel studies – we hebben het net over schaduw gehad en er zijn windstudies gedaan – gaan over een ontwerp van 70 meter en als er dan een ontwerp komt dat hoger is – het woord 'kosten' valt elke tweede zin, zeg ik altijd maar – dan denk ik dat er opnieuw studies moeten worden gedaan naar wat de schaduwwerking is van een toren die ineens 10% hoger is, of de wind of het geluid. Dus dat vooral: wees scherp in wat je doet.

De **voorzitter**: Dank u wel. Dan kijk ik even verder, zo te zien zijn er verder geen vragen voor u mijnheer Van der Kaaij dus ik dank u voor het inspreken en ik dank beide sprekers voor het komen en voor het duidelijke verhaal dat u gehouden heeft. Niet volgende week, want dan hebben we het voorjaarsdebat, maar de eerstvolgende raadsvergadering, 29 augustus pas, dat is pas na het zomerreces, gaan we hier verder over praten en dan gaan we met de wethouder in gesprek over dit raadsvoorstel.

Dat betekent dat we aan het einde zijn gekomen van dit agendapunt en daarmee ook aan het einde van de vergadering van de Commissie Stad van vandaag. Ik dank u voor het kijken en voor uw aanwezigheid.

(sluiting om 21.11 uur)