

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

0637673055

Van

Het college/ Wethouder Rosier

Datum

26 maart 2021

Onderwerp

Beantwoording vragen commissie over Raadsvoorstel vaststellen grondexploitatie Kwadrant BF Edisonpark

Bijlagen

In de vergadering van de commissie Stad van 22 maart jl. zijn (technische) vragen gesteld over het raadsvoorstel vaststellen grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark. Dit memo geeft antwoord op de gestelde vragen.

Vraag

Welke instandhoudingstermijn wordt aangehouden bij de sociale huurwoningen?

Antwoord

In de notitie grondexploitatie staan 94 sociale huurwoningen (niet zijnde zorgwoningen) benoemd. Momenteel worden er gesprekken gevoerd met De Goede Woning om deze woningen over te nemen. Er zijn dus nog geen contractuele afspraken gemaakt met deze woningcorporatie. In verdere gesprekken gaan we voorstellen om een instandhoudingstermijn van 25 jaar vast te leggen.

Vraag

Wie wordt de eigenaar van de zorgwoningen?

Antwoord

In overleg met de gemeente zijn er twee zorgpartijen voorgesteld aan de ontwikkelcombinatie: Het Gastenhuis en Dagelijks Leven. De ontwikkelcombinatie gaat binnenkort gesprekken voeren met deze twee zorgpartijen, maar wellicht komen er ook andere partijen in beeld. De bedoeling is dat de gekozen zorgpartij in aanmerking komt om de intramurale zorg aan te bieden (conform het Ambitiedocument).

Vraag

Is de Stadsbouwmeester tot nu wel/niet betrokken geweest bij de toets van het stedenbouwkundig plan? Is het Ambitiedocument voldoende concreet voor de toetsing?

Antwoord

Tot dusver heeft het Ambitiedocument als toetsingskader gefungeerd. De Stadsbouwmeester is nog niet betrokken geweest. We gaan de Stadsbouwmeester benaderen met de vraag of het Ambitiedocument voldoende houvast biedt voor een goede toets/beoordeling en -indien naar zijn oordeel nodig- het stedenbouwkundig plan te toetsen. Ook in het vervolgtraject zal de Stadsbouwmeester regelmatig worden betrokken.

Vraag

Hoe zit het met het niveauverschil in beheer? Openbaar heeft niveau C en mandelige gronden A+.

Antwoord

Vanuit de gemeente geldt voor woonwijken zowel wat betreft aanleg als onderhoud niveau C. Het niveau van de ontwikkelcombinatie is momenteel bepaald op A+. Het stedenbouwkundig plan komt op dit moment qua beheer en onderhoud dus niet overeen met onderhoudsniveau C van de gemeente. De gemeente en de ontwikkelaar gaan om die reden nadere afspraken maken over het beheer en onderhoud van het openbaar terrein, het mandelig terrein en de privéterreinen. Er moet worden gekeken of onderhoudsniveau C goed aansluit op het onderhoudsniveau van de mandelige en private-gronden, die worden onderhouden door VvE's en particulieren. De afspraken die hieruit voortvloeien worden privaatrechtelijk vastgelegd.

Vraag

Hoe wordt omgegaan met schuttingen?

Antwoord

Dit wordt in de volgende fase nader uitgewerkt. Zeker is dat in het openbaar gebied geen schuttingen komen. Aandacht voor overgangen:

- openbaar - privé: kwalitatieve richtlijnen in inrichtingsplan, toetsing in CRK. Afspraken met ontwikkelaar over bergingen en afscheidingen: plaatsing, hoogte, materialisering, hagen of andere groene afscheidingen
- openbaar - mandelig: idem, afspraken met ontwikkelaar om instandhouding te regelen in VvE-reglementen
- mandelig - privé: idem
- tussen privéterreinen: ontwikkelaar zal bij oplevering kwalitatieve afscheidingen tussen tuinen laten aanleggen, daarnaast afspreken met ontwikkelaar om instandhouding te regelen in VvE-reglementen

Vraag

Hoe is de fietsbereikbaarheid van Palenstein geregeld. Als die niet verloopt via de Zegwaartseweg, hoe dan wel?

Antwoord

Door het hart van de nieuwe buurt zal een recreatieve langzaamverkeersroute worden gerealiseerd. Vanuit de buurt steekt de route de Zegwaartseweg en de watergang over via een nieuwe brug, waarmee deze via het Palensteinpark een directe fiets- en voetgangersverbinding biedt met de RR-halte Palenstein.

Vraag

Hoe wordt parkeren opgelost (gebouwde voorzieningen – maaiveld – omgeving?)

Antwoord

Een groot deel van de parkeervoorzieningen zal in garages onder de meergezinswoningcomplexen worden opgelost. Verder komen er langs de randen van de ontwikkelkavel parkeervelden op maaiveld, ten behoeve van de eengezinswoningen. Alle parkeervoorzieningen worden in het gebied zelf geprojecteerd en niet in naburige wijken, op zodanige wijze dat een verkeersvrij middengebied ontstaat.

Vraag

In hoeverre bestaat het risico van een verkeersinfarct? Wat gaat er gebeuren met de rotonde aan de Edisonstraat?

Antwoord

Op advies van de verkeerskundigen wordt de rotonde aan de Edisonstraat -anders dan in het concept stedenbouwkundig plan- behouden. De rotonde zorgt voor een vloeiende verkeersafwikkeling, remt gemotoriseerd verkeer af en is veiliger voor zowel snel als langzaam verkeer. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de meest optimale wegenstructuur. Een verkeersinfarct is uitgesloten aangezien de Edisonstraat niet geknipt wordt, maar in stand wordt gehouden en verlegd langs de rand van het gebied. Door deze randligging zal het verkeer niet dwars door deze nieuwe buurt, maar er omheen worden afgewikkeld. De buurt zelf zal voor een beperkte toename aan verkeer zorgen, die zich tweezijdig (zowel aan noord- als zuidzijde) zal verdelen over het verkeersnetwerk.

Vraag

Hoeveel verdwijnt er aan groen en hoeveel wordt gecompenseerd?

Antwoord

Op dit moment rust op de locatie de status "Tijdelijke natuur" (ingevoerd in 2008). In 2015 is hiervoor een ontheffing verleend. De ontheffing staat in principe toe dat al het bestaande groen verdwijnt. Zie ook [motie 1911-05](#). Het grootste deel van het huidige "natuurgebied" zal moeten wijken voor de nieuwbouwplannen van de ontwikkelcombinatie. Ambitie is echter zoveel mogelijk groen te behouden of te laten terugkomen, zie ook bijvoorbeeld de wijktuinen. De bomen in het natuurgebied zijn wat betreft locatie en conditie niet opgenomen in het beheerssysteem. Om de ontheffing in te laten gaan, zullen de bomen ingemeten en geïnspecteerd moeten worden. Dat kan in het komend najaar, als de status natuurgebied is opgeheven en er gesnoeid mag gaan worden. Landschapsontwerper Baljon en stedenbouwer KCAP (adviseurs van de Ontwikkelcombinatie) bekijken welke bomen kunnen worden opgenomen in het plan. Zie verder de hoofdstukken over ecologie (p. 52) en duurzaamheid (p. 62) in het concept stedenbouwkundig plan. Streven is veel nieuw groen aan te brengen in het mandelige middengebied. Ook zullen er voorzieningen worden getroffen ten behoeve van biodiversiteit van zowel flora als fauna in het ecosysteem.

Verder is in en aan het vastgoed aandacht voor groen:

- groene gevels
- groene daken
- groenvoorzieningen in "bakken" die worden aangemetseld aan de gevels van woningen als overgang tussen privé en openbaar.

In het voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) van het stedenbouwkundig plan zullen de thema's groen en ecologie nader worden uitgewerkt.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : M.T. de Vries

Telefoonnummer : 079 – 346.83.38

E-mailadres : m.t.de.vries@Zoetermeer.nl