Nota beantwoording Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan
Cadenza 2

Gemeente Zoetermeer

April 2022

1 Inleiding

Op 8 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan ‘Cadenza 2’ en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Van 18 februari 2022 t/m 31 maart 2022 konden zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad.
In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen worden de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen al of niet gewijzigd wordt vastgesteld.

2 De zienswijzen algemeen

Er zijn 3 zienswijzen ontvangen.

De indieners krijgen een uitnodiging voor het bijwonen van de hoorzitting tijdens de raadscommissie vergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken.

Aan deze Nota van Beantwoording zijn 2 bijlagen gevoegd:

Bijlage 1
Notitie Aanvullende toelichting bezonning Cadenza 2, bureau Peutz BV, 8 november 2021, OA 16345-11-NO-001

Bijlage 2
Notitie bureau Peutz BV, d.d. 23 maart 2022, nr. OA 16345-12-NO.

3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording
1 Stedin NV, 11 maart 2022	Stedin NV, eigenaar van het naastgelegen trafostation, wil in de plantoelichting vermeld hebben dat de kosten van de geluidreducerende maatregelen aan het trafo station, geheel voor rekening van de gemeente komen. Een en ander zoals overeengekomen en toegezegd in de opdrachtbrief van de gemeente Zoetermeer aan Stedin d.d. 11 januari 2022.	Het is juist dat de kosten voor het aanbrengen van de dakopbouw op de trafo (geluidreducerende maatregel) geheel voor rekening van de gemeente Zoetermeer komen. Dit zal worden verduidelijkt in de plantoelichting in paragraaf 5.5.3. De plantoelichting wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.
2 Woningcorporatie De Goede Woning (DGW), 15 maart 2022	DGW is eigenaar van het wooncomplex Cadenza 1, gelegen direct ten westen van het nieuwbouwplan Cadenza 2. De impact van de nieuwe toren van Cadenza 2 op het woon- en leefgenot van de huurders is groot. DGW vindt dat door de positionering van de toren geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college van B&W is afgeweken van de bezonningsnorm maar DGW is het niet eens met de onderbouwing daarvan.	DGW geeft aan het niet eens te zijn met de onderbouwing om af te wijken van de bezonningsnorm. Daarbij geeft ze aan dat door het verschuiven van de toren een betere situatie ontstaat waarbij niet hoeft te worden afgeweken van de bezonningsnorm.

	De toren is nu aan de westzijde van het bouwvlak gepositioneerd. Daardoor is de overlast voor de 6 woningen het grootst.	Dit is niet het geval. Ook bij een verschuiving van de toren in oostelijke richting kan niet geheel worden voldaan aan de bezonningsnorm aangezien dan de woningen aan de Berlijnstraat nog steeds niet geheel voldoen aan de bezonningsnorm. Planologisch gezien is er ruimte om met de toren te schuiven maar dit biedt geen oplossing. Dit is door bureau Peutz onderzocht en bevestigd in een Notitie van 8 november 2021, (zie bijlage 1 bij deze Nota). Er is ook bezien of de toren bouwkundig gezien verschoven kan worden. Ontwikkelaar Stadswaarde heeft met haar constructeur en architect bezien wat hiervan de consequenties zouden zijn. Het verschuiven van de toren ten opzichte van de basis van het gebouw zou betekenen dat o.a. het interne parkeren niet meer kan worden opgelost en dat in feite het gehele gebouw opnieuw ontworpen zou moeten worden. Het is twijfelachtig of er dan überhaupt nog wel een haalbaar plan mogelijk is. Daarnaast zou dit een enorme vertraging van het project met zich brengen alsmede een grote kostenpost vanwege stijgende bouwkosten. Dit is niet wenselijk. Daarom is gevraagd aan de gemeente om te bezien of er kan worden afgeweken van de bezonningsnorm. Het college van B&W heeft die bevoegdheid op basis van de HER, indien het stedelijk belang van de ontwikkeling voldoende wordt aangetoond. Die afweging is gemaakt en komt er op neer dat gezien: -de beperkte periode in het jaar dat niet kan worden voldaan aan de norm (alleen eind februari en begin oktober), -het feit dat in die periode de kans op zonlicht statistisch gezien laag is, -de beperkte duur van de afname van de bezonning, -het feit dat het overgrote deel van het jaar, van begin maart tot eind september, wordt voldaan aan de norm, en

		-het feit dat het hier een binnenstedelijke locatie betreft, afgezet tegen het grote belang van de bouw van voldoende betaalbare (jongeren)woningen, het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te wijken van de normering.
	Voorts hebben 63 van de 69 woningen in Cadenza 1 balkons op het zuidoosten. Deze vallen gedurende grote delen van de dag in de schaduw van het nieuwe gebouw. Ook in de zomer. Dit zorgt het hele jaar voor veel overlast.	Het is onjuist dat de balkons van de 63 woningen grote delen van de dag in de schaduw vallen. DGW geeft niet aan op basis waarvan ze dit baseert. Uit de schaduw projecties behorende bij het bezonnings-onderzoek van Peutz (bijlage 10 bij de plantoelichting) blijkt duidelijk dat in februari, de meeste balkons al om 9.00 uur zon hebben, en vanaf 11.00 uur allemaal. Ook in juni zijn het alleen de ochtenduren. Het grootste deel van de dag tot zonsondergang blijven de balkons in de zon liggen. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat **alleen de 6 appartementen** op onderzoekspunt 15 (gelegen op de hoek Oostwaarts/Italiëlaan), net niet voldoen aan de minimale 2 uur bezonning per dag. En dan alleen 2,5 week in maart en in oktober. Alle andere appartementen in Cadenza 1 voldoen wel (ruimschoots) aan de bezonningsnorm. Uit de nadere rapportage van bureau Peutz van 23 maart 2022, (welke is opgesteld naar aanleiding van technische vragen vanuit de gemeenteraad, zie bijlage 2 bij deze Nota van Beantwoording), blijkt dat de 6 appartementen die niet voldoen aan de bezonningsnorm, in de periode april t/m september, zo'n 4 tot 10,5 uur zon per dag overhouden, afhankelijk van de ligging van de woning en het tijdstip in het jaar. De afname van zonlicht in die periode varieert ongeveer van 0,5 tot 2 uur per dag.

		Er kan niet gesteld worden door DGW, dat bijna alle woningen in Cadenza 1 gedurende het gehele jaar veel schaduwoverlast zullen gaan ondervinden.
	Hierdoor daalt het woongenot en de marktwaarde van de woningen. Daardoor zijn deze woningen in de toekomst minder goed te verhuren en loopt DGW planschade op,	Als DGW van mening is dat ze planschade lijdt kan ze een formeel verzoek om planschade bij de gemeente indienen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
	DGW wil graag de varianten zien die zijn beoordeeld om de toren elders op de kavel te situeren.	Er zijn geen (bouwkundige) varianten gemaakt waarbij de toren op verschillende posities op de kavel is gesitueerd. Bureau Peutz heeft in haar onderzoeksmodel de toren 15 mt verplaatst om de gevolgen voor de bezonning te kunnen bezien, zonder aandacht te besteden aan de bouwkundige gevolgen hiervan. De ontwikkelaar Stadswaarde heeft vervolgens wel, in overleg met haar architecten en constructeurs, onderzoek gedaan naar de bouwkundige gevolgen van het eventueel verplaatsen van de toren. Daaruit bleek dat een verschuiving onaanvaardbare consequenties zou hebben voor het totale gebouwontwerp, met alle gevolgen van dien. Er zijn echter geen varianten getekend dus kan de gemeente die ook niet tonen. Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen is nieuwbouw hard nodig. En in het stadscentrum is hoogbouw in principe stedenbouwkundig aanvaardbaar. DGW onderschrijft dit uitgangspunt in haar zienswijze. Vanzelfsprekend mag dit het woon- en leefgenot van bewoners niet onevenredig aantasten en daarom dienen alle ruimtelijke aspecten, waaronder de bezonning, goed onderzocht en onderbouwd te worden. Dit is gedaan. DGW stelt voor om een nieuw bouwplan te ontwikkelen. Hier gaan wij om genoemde redenen niet in mee.

		In de plantoelichting is opgenomen waarom dit plan ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De zienswijze van DGW vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
3. -- 27 maart 2022	Hoe kan er opdracht gegeven worden voor woningbouw terwijl het bestemmingsplan dat (nog) niet toestaat? Het aanpassen van het bestemmingsplan lijkt dan slechts nog een administratieve stap. Er wordt gesproken over een toren van maximaal 70 mt, maar er geldt een tolerantie van +/- 10 %. Geldt er ook een minimale hoogte? Bij het lage deel van het gebouw wordt zeer nauwkeurig de maximale bouwhoogte aangegeven.	De gemeenteraad heeft in 2018 locaties vastgesteld waar woningbouw gerealiseerd kan worden alsmede de bijbehorende kavelpaspoorten. Zodoende weten ontwikkelaars wat er gevraagd wordt en wat de grenzen zijn voor een locatie. Vervolgens heeft een participatietraject plaatsgehad over een concept bouwplan waarna een start is gemaakt met het aanpassen van het bestemmingplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is naar de gemeenteraad gestuurd om aandachtspunten te vragen. Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebouw. De gemeenteraad heeft nog alle vrijheid om het nieuwe bestemmingsplan eventueel gewijzigd vast te stellen, bijvoorbeeld naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Het is juist dat er een marge is bepaald in de toegestane bouwhoogte. Dit is in de bouwregels van het ontwerp bestemmingsplan Cadenza 2, artikel 3.2.1 lid d, vertaald door ter plaatse van de specifieke aanduiding op de plankaart één hoogte-accent toe te staan, met een minimale hoogte van 63 mt en een maximale hoogte van 77 mt. Er geldt dus een maximale en een minimale bouwhoogte, waarbinnen de ontwikkelaar een bouwplan moet ontwerpen. Hiervoor is gekozen zodat de ontwikkelaars tijdens de aanbesteding enige speelruimte hadden om een eigen ontwerp te maken. Voor het lagere, horizontale bouwdeel is alleen een maximale bouwhoogte vastgesteld van 19,5 mt.

	Op de plankaart lijkt de toren de helft van de totale oppervlakte te beslaan. Op de impressie foto's lijkt dit allerminst het geval. Wat is de juiste maximale oppervlakte van de toren, 600 of 660 m2?	Niet de gehele ruimte op de plankaart, die voor de toren is bestemd, mag bebouwd worden. In de bouwregels is opgenomen in artikel 3.2.1, lid d, dat de maximale oppervlakte voor de footprint van de toren 660 m2 mag bedragen. De ruimte op de plankaart voor de toren is dus een zoekgebied waarbinnen de toren gepositioneerd mag worden. Hiervoor is gekozen zodat de ontwikkelaars tijdens de aanbesteding enige speelruimte hadden om een eigen ontwerp te maken.
	Al het verkeer rondom de locatie (RandstadRail, Hoogvliet, etc) zal tot geluidhinder leiden. Worden er nu al maatregelen genomen?	Op de bouw van woningen is de Wet Geluidhinder van toepassing. Daarom is verplicht akoestisch onderzoek gedaan naar het geluid van het (weg)verkeer én van het bestaande transformatorstation van Stedin. Deze onderzoeken zijn als bijlage 1 en 5 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Hiervan wordt in Hoofdstukken 5.1 en 5.5 van de plantoelichting verslag gedaan. Uit de onderzoeken blijkt dat maatregelen nodig zijn om geluidhinder in de nieuwe woningen te voorkomen. Zo dient aan de buitengevel van het nieuwe gebouw, bij een aantal appartementen geluidwerende voorzieningen te worden getroffen, zoals omschreven in het Besluit Hogere waarde geluid, zie bijlage 2 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan. En op het transformatorstation van Stedin wordt een kap geplaatst om het geluid, dat nu uit de open bovenzijde ontsnapt, in voldoende mate te reduceren.
	Er staan nu een aantal centrale afvalcontainers. Waar blijven deze en waar komen de nieuwe afvalcontainers?	Het bestaande milieu eiland (glas, papier, pbd en kleding) wordt verplaatst naar de laad- en loshaven aan de Italiëlaan. De bestaande huisvuillocatie van Cadenza 1 aan de Italiëlaan

	Is er een mogelijkheid om de werkzaamheden op de kavel Cadenza 2 te combineren met een mogelijke aanpassing van de ontsluiting van het Oostwaarts voor leveranciers? Die ontsluiting is nu niet optimaal.	wordt gecombineerd met de nieuwe huisvuilcontainers voor Cadenza 2 op een nieuw in te richten locatie naast de trafo. De ontsluiting van het Oostwaarts ligt buiten de plangrens van dit project Cadenza 2. Er zijn geen plannen om deze ontsluiting aan te passen.

Notitie

betreft:	Aanvullende toelichting bezonning Cadenza II te Zoetermeer
datum:	8 november 2021
referentie:	EdB/LA//OA 16345-11-NO-001
van:	dr. ir. L. Aanen
aan:	Stadswaarde B.V.

1 Inleiding

Naar aanleiding van het bezonningsonderzoek zoals gepresenteerd in notitie OA 16345-6-NO-002 d.d. 22 oktober jl. zijn door de gemeente Zoetermeer nog een tweetal vragen gesteld. De eerste is wat de verschillen tussen de bezonningsnorm van Zoetermeer en die van Den Haag zijn, en of deze verschillen ook zichtbaar zijn in de beoordeling zoals uitgevoerd.
De tweede vraag is of het verschuiven van de toren op de laagbouwvoet nog een significante invloed zou hebben op de resultaten.

2 Verschil norm Den Haag en Zoetermeer

De Zoetermeerse bezonningsnorm is vrijwel een kopie van de Haagse bezonningsnorm. Er zijn twee verschillen:
In de Zoetermeerse norm ligt het toetspunt voor de bezonning voor woningen op de begane grond op 1 m boven het maaiveld, waar dit in de Haagse norm op 0,75 m ligt. Deze wijziging heeft geen significant effect op de resultaten. In dit geval is er helemaal geen effect, gezien het feit dat niet alleen de onderste bouwlaag niet voldoet, maar ook de lagen er boven.

Het tweede verschil is dat in de Zoetermeerse norm voor alle woningen geëist wordt dat er maximaal een afname is van 50% van de huidige bezonningsduur, waar deze regel in Den Haag alleen gesteld wordt bij het beoordelen van dakopbouwen. In het huidige onderzoek is er echter geen enkele woning die op basis van deze regel niet voldoet. Als er al een afname is van meer dan 50% is dat bij woningen die ook zonder deze regel al niet voldoen.

3 Effect verschuiven toren

Als de toren op de laagbouwvoet verschoven wordt, zal de schaduw vanzelfsprekend mee verschuiven. De verschuiving die volgens de regels van het bestemmingsplan toegestaan is, is echter beperkt: de toren moet voor het midden van de plot blijven. Met de afmetingen van de toren is de verschuiving dus maximaal ca. 14 m. De wijziging in afstand tot de woningen die niet voldoen aan de Berlijnstraat is door de hoek nog veel kleiner. Door de lage zonnestand op 19 februari op het moment dat de toren schaduw geeft op de

woningen, heeft deze verandering in afstand nauwelijks effect op de schaduwduur, of de hoogte op de gevel tot waar de schaduw komt. Door de verschuiving komt de toren wel iets meer in het zicht van de woningen, en wordt de hinderduur mogelijk dus zelfs wat langer.

De woningen in het bestaande Cadenza-blok blijven in de invloed van de nieuwbouw. Hier is echter wel een significant effect op de duur van de schaduw, doordat de afstand van de toren tot deze woningen relatief veel groter wordt. Het is niet uit te sluiten dat deze woningen bij een maximale verschuiving van de toren wel voldoen.

Zoetermeer,

Deze notitie bevat 2 pagina's

Notitie

Concept

betreft: Bezonning Cadenza II te Zoetermeer, resultaten op andere data

datum: 23 maart 2022

referentie: EdB/LA//OA 16345-12-NO

van: dr. ir. L. Aanen

aan:

Naar aanleiding van vragen vanuit de gemeente is in aanvulling op het eerder uitgevoerde onderzoek naar de effecten van Cadenza 2 op de bezonning van de omgeving, onderzocht wat de invloed van de nieuwbouw is op de meest kritische punten op een aantal extra data in het jaar. Het gaat daarbij om de woningen van punt 4, 5, 6, en 7 (Berlijnstraat) en punt 15 (Cadenza 1) met de daarboven gelegen woningen. Op aangeven van de gemeente is daarbij getoetst op 15 april, 15 mei, 15 juni, 15 juli, 15 augustus en 15 september. Uit de berekeningen blijkt dat op al deze data de schaduw van de nieuwbouw de woningen aan de Berlijnstraat niet meer raakt. Hier is op de getoetste data dus op geen enkele woning nog sprake van een afname. Voor de woningen op Cadenza 1 is hieronder de mogelijke bezonningsduur in de twee onderzochte bebouwingssituaties en de afname weergegeven voor de verschillende data.

De bezonning is steeds bepaald op het door de gemeente Zoetermeer voorgeschreven meetpunt (midden van de gevel van de woning), waarbij de bezonning van de verschillende gevels van één woning gecombineerd is.

Uit de resultaten blijkt dat de afname het kleinst is rond de langste dag. Op 15 september is de afname het grootst (ca. 2 uur) maar blijft er nog ruim 4 uur zon mogelijk op de gevel.

15 april	gepland			huidig			afname		
	totaal	a	b	totaal	a	b	totaal	a	b
laag 1	**05:15**	03:55	01:20	**07:05**	05:45	01:20	**01:50**	01:50	00:00
laag 2	**05:20**	03:55	01:25	**07:10**	05:45	01:25	**01:50**	01:50	00:00
laag 3	**05:30**	04:00	01:30	**07:15**	05:45	01:30	**01:45**	01:45	00:00
laag 4	**05:50**	04:00	01:50	**07:35**	05:45	01:50	**01:45**	01:45	00:00
laag 5	**06:00**	04:05	01:55	**07:40**	05:45	01:55	**01:40**	01:40	00:00
laag 6	**06:00**	04:05	01:55	**07:40**	05:45	01:55	**01:40**	01:40	00:00

15 mei	gepland			huidig			afname		
	totaal	a	b	totaal	a	b	totaal	a	b
laag 1	**06:35**	05:00	01:35	**08:05**	06:30	01:35	**01:30**	01:30	00:00
laag 2	**06:50**	05:00	01:50	**08:20**	06:30	01:50	**01:30**	01:30	00:00
laag 3	**07:05**	05:00	02:05	**08:35**	06:30	02:05	**01:30**	01:30	00:00
laag 4	**07:40**	05:05	02:35	**09:05**	06:30	02:35	**01:25**	01:25	00:00
laag 5	**08:15**	05:05	03:10	**09:40**	06:30	03:10	**01:25**	01:25	00:00
laag 6	**08:25**	05:15	03:10	**09:40**	06:30	03:10	**01:15**	01:15	00:00

15 juni	gepland			huidig			afname		
laag 1	**07:30**	05:40	02:10	**08:45**	06:55	02:10	**01:15**	01:15	00:00
laag 2	**07:45**	05:40	02:25	**09:00**	06:55	02:25	**01:15**	01:15	00:00
laag 3	**08:10**	05:45	02:45	**09:20**	06:55	02:45	**01:10**	01:10	00:00
laag 4	**09:00**	06:00	03:20	**09:55**	06:55	03:20	**00:55**	00:55	00:00
laag 5	**10:10**	06:20	04:10	**10:45**	06:55	04:10	**00:35**	00:35	00:00
laag 6	**10:30**	06:40	04:10	**10:45**	06:55	04:10	**00:15**	00:15	00:00

15 juli	gepland			huidig			afname		
laag 1	**07:10**	05:25	01:50	**08:30**	06:45	01:50	**01:20**	01:20	00:00
laag 2	**07:25**	05:25	02:05	**08:45**	06:45	02:05	**01:20**	01:20	00:00
laag 3	**07:45**	05:25	02:25	**09:05**	06:45	02:25	**01:20**	01:20	00:00
laag 4	**08:20**	05:30	02:55	**09:35**	06:45	02:55	**01:15**	01:15	00:00
laag 5	**09:20**	05:45	03:40	**10:20**	06:45	03:40	**01:00**	01:00	00:00
laag 6	**09:40**	06:05	03:40	**10:20**	06:45	03:40	**00:40**	00:40	00:00

15 augustus	gepland			huidig			afname		
laag 1	**05:50**	04:30	01:20	**07:30**	06:10	01:20	**01:40**	01:40	00:00
laag 2	**06:00**	04:30	01:30	**07:40**	06:10	01:30	**01:40**	01:40	00:00
laag 3	**06:20**	04:35	01:45	**07:55**	06:10	01:45	**01:35**	01:35	00:00
laag 4	**06:40**	04:35	02:05	**08:15**	06:10	02:05	**01:35**	01:35	00:00
laag 5	**07:10**	04:40	02:30	**08:40**	06:10	02:30	**01:30**	01:30	00:00
laag 6	**07:10**	04:40	02:30	**08:40**	06:10	02:30	**01:30**	01:30	00:00

15 september	gepland			huidig			afname		
laag 1	**04:10**	03:05	01:05	**06:15**	05:10	01:05	**02:05**	02:05	00:00
laag 2	**04:10**	03:05	01:05	**06:15**	05:10	01:05	**02:05**	02:05	00:00
laag 3	**04:10**	03:05	01:05	**06:15**	05:10	01:05	**02:05**	02:05	00:00
laag 4	**04:10**	03:05	01:05	**06:15**	05:10	01:05	**02:05**	02:05	00:00
laag 5	**04:15**	03:10	01:05	**06:15**	05:10	01:05	**02:00**	02:00	00:00
laag 6	**04:15**	03:10	01:05	**06:15**	05:10	01:05	**02:00**	02:00	00:00

Mook,

Deze notitie bevat 2 pagina's

OA 16345-12-NO 2
Concept

STEDIN NET VOOR DE NIEUWE ENERGIEGENERATIE

retouradres: Postbus 49, 3000 AA Rotterdam
Gemeenteraad van Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
omgevingsbalie@zoetermeer.nl

Stedin
Blaak 8
3011 TA Rotterdam
088 896 39 63
www.stedin.net
KvK Rotterdam 24289101

Datum	11 maart 2022
Klantnummer	-
Onderwerp	Bestemmingsplan Cadenza 2

Behandeld door	Huub Halsema
Telefoon	06 1272 1857
E-mail	huub.halsema@stedin.net
Kenmerk	

Geachte raad,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingplan Cadenza 2 (NL.IMRO.0637.BP00095-0002). Met deze reactie wil Stedin een mogelijk misverstand voorkomen dat kan ontstaan door een passage in paragraaf 5.5.3 van de toelichting op het bestemmingplan (hierna: de toelichting). Het betreft de financiering van de beoogde geluidsmaatregelen aan het Stedin-transformatorstation dat direct naast het plangebied gelegen is.

In de toelichting (paragraaf 5.5.3) wordt vermeld dat de gemeente onderzoek heeft laten verrichten door Witteveen+Bos naar het geluid dat het bovengenoemde transformatorstation produceert. Het onderzoeksrapport d.d. 5 oktober 2021 (dat overigens in goede samenwerking met Stedin tot stand is gekomen) is als bijlage 5 aan de toelichting gehecht. In het rapport wordt geconcludeerd dat niet kan worden voldaan aan de normering van het Activiteitenbesluit. De overschrijding bedraagt maximaal 7 dB(A) in de avonduren, en 12 dB(A) in de nachturen.

Deze overschrijding is oplosbaar met geluidsreducerende maatregelen bij het station; deze maatregelen staan in detail beschreven in paragraaf 5.5.3. van de toelichting. Er staat over de maatregelen vermeld (citaat): '*Stedin, de eigenaar van het transformatorstation geeft aan dat zij openstaan voor mogelijke geluidreducerende maatregelen aan het transformatorstation.*'

Wat in de toelichting niet gemeld is, is dat de gemeente heeft toegezegd om de geluidsreducerende maatregelen à €255.185,00 te bekostigen en dat hierover inmiddels bindende afspraken zijn gemaakt; zie bijgesloten opdrachtbrief. Wij stellen voor om deze afspraken te vermelden in de toelichting om een misverstand te voorkomen – dat zou kunnen ontstaan door de bovengeciteerde zin – over de financiering van de geluidsreducerende maatregelen. Het lijkt ons voor de leesbaarheid wenselijk om de toezegging zowel in paragraaf 5.5.3 als in 7.1.2. (economische uitvoerbaarheid) te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Jort Kuipers
Teamleider Ruimte&Recht

DEGOEDEWONING
thuis in betaalbaar wonen

077696

De Goede Woning
Maria Montessorilaan 11
2719 DB Zoetermeer
Postbus 11
2700 AA Zoetermeer

T (079) 343 80 00
woonservice@dgw.nl
www.dgw.nl

IBAN NL20BNGH0285028286
KvK Haaglanden 27090567
BTW NL0026.08.327.B01

Voor kennis genf +SO

gemeente Zoetermeer
Rout.: College:
23 MRT 2022
Nr.: Pdd:
Opm.: Ontbv: j/n

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Datum 15 maart 2022
Kenmerk 22-2133
Onderwerp Reactie op Zienswijze concept bestemmingsplan Cadenza 2 / SAM

Geachte leden van de Gemeenteraad Zoetermeer,

De braakliggende locatie, waarvoor nu het concept bestemmingsplan voor Cadenza 2 ter visie ligt, is ingeklemd tussen twee complexen die eigendom zijn van De Goede Woning. Onze huurders wonen er naar volle tevredenheid. In deze brief geef ik u uitleg over onze reactie op de zienswijze.

Situatie
Aan de oostzijde ligt ons complex Casa Italia en aan de westzijde Cadenza 1. Ik heb een overzichtsfoto van de huidige situatie als bijlage toegevoegd. De impact van de voorgestelde bebouwing is voor een groot deel van de locatie Cadenza 1 immens. De Goede Woning weet dat deze locatie bebouwd wordt met hoogbouw. We zijn voor het bijbouwen van woningen. Maar om de toren van 70 meter zo te positioneren dat het een maximale overlast geeft voor de bewoners van het complex Cadenza 1, is in onze ogen niet het voorbeeld van zorgvuldige ruimtelijke ordening in Zoetermeer.

Het college van B&W heeft gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om af te wijken van bezonningsnormen wanneer het stedelijk belang is aangetoond. De twee alinea's (bladzijde 54 van de toelichting op het concept bestemmingsplan) die dat zouden moeten aantonen, doen dat in onze optiek niet in die mate, dat er afgeweken zou moeten worden van de vastgestelde normen in de Hoogbouw Effect Rapportage Binnenstad (HER).

Inhoudelijk
Door de hoge toren te positioneren aan de westzijde van de bouwkavel, is de overlast voor de huurders van Cadenza 1 het grootst. En het gaat niet alleen over de zes woningen die (aantoonbaar) te weinig zonuren krijgen door het jaar heen (de winterperiode wordt daarbij niet in ogenschouw genomen), maar ook over een groot gedeelte van het complex Cadenza 1.

- 63 van de 69 woningen van Cadenza 2 hebben een buitenruimte (balkon) op het zuidoosten. De 63 woningen vallen gedurende grote delen van de dag in de schaduw van het nieuwe voorgestelde woongebouw. Ook in de zomer.
  Het zorgt het hele jaar voor overlast: weinig licht en geen direct zonlicht op de buitenruimtes. Dit zet het woongenot van veel van onze huurders op de tocht, of in dit geval in de schaduw.

- Deze woningen zijn hierdoor minder fijn om in te wonen en gaan hierdoor in marktwaarde dalen. In de toekomst zijn ze daardoor ook moeilijker te verhuren. Hierdoor loopt De Goede Woning aanmerkelijke (plan)schade op.

Voorstel
We willen graag de varianten zien/beoordelen die onderzocht zijn om de toren elders op de kavel te situeren. In de toelichting wordt al aangegeven dat die variant (de toren 15 meter verschuiven in oostelijke richting) mogelijk is, en dat verschuiving er voor zorgt dat er geen afwijking nodig is van de normen voor de zonuren van zes woningen in Cadenza 1.

We willen daarom graag bijlage 10, de bezonningstudie, inzien (de bijlages missen in de stukken).

Het is voor iedereen beter om nu een aangepast ontwerp te maken, dan de komende 100 jaar met ontevreden buren en huurders geconfronteerd te zijn. Zorgvuldige ruimtelijke ordening gaat volgens ons boven de extra plankosten en ontevreden buren.

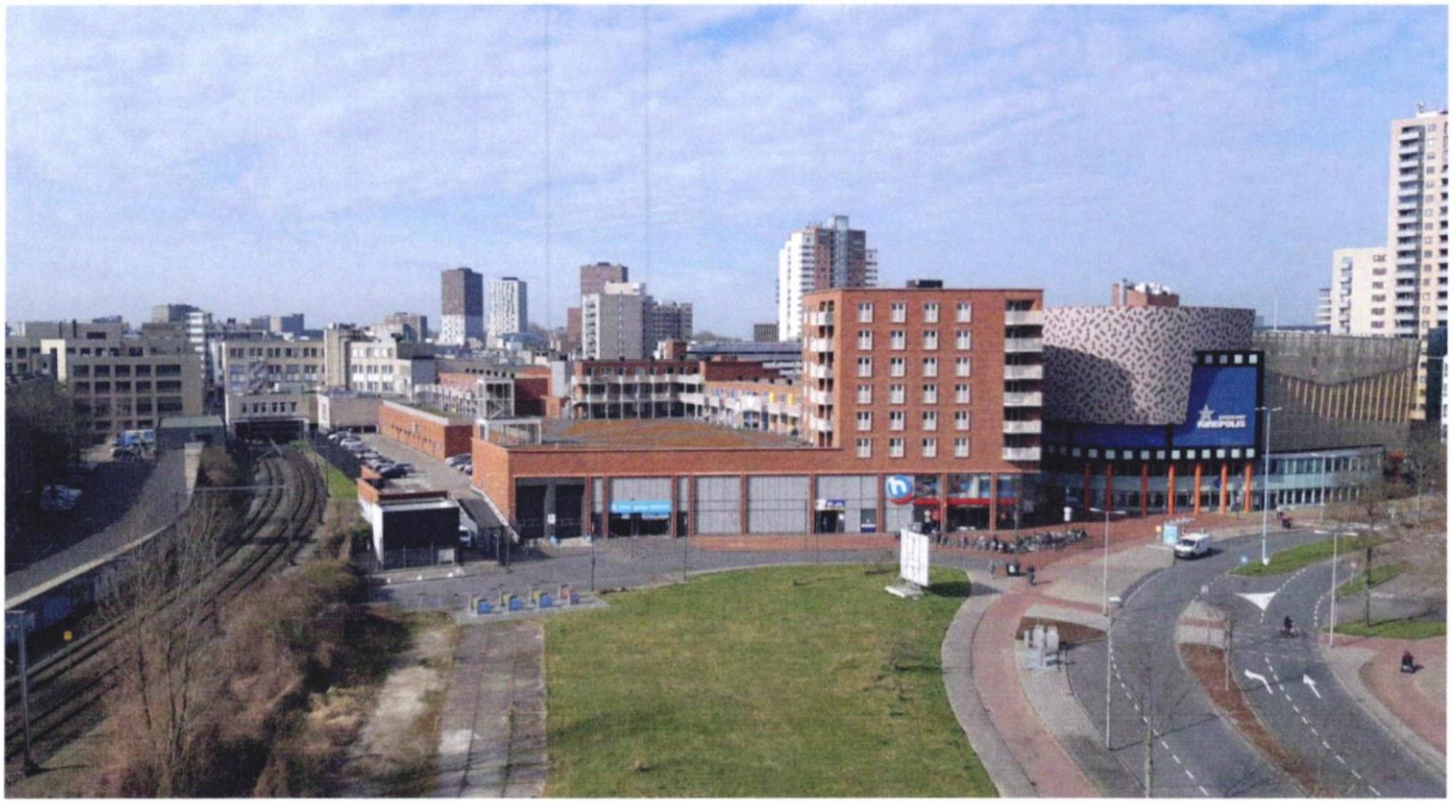
Wij kijken uit naar uw reactie op onze zienswijze en ons voorstel. U kunt voor een reactie mijn collega Ferdinand Jongeling, Senior Projectontwikkelaar / Regisseur, bellen via 079-343 89 51 of e-mailen naar Ferdinand.Jongeling@dgw.nl.

Met vriendelijke groet,

Erik van der Velde
manager Vastgoed

Bijlage bij Reactie op Zienswijze concept bestemmingsplan Cadenza 2 / SAM : Overzichtsfoto

Bijlage: 1 overzichtsfoto Cadenza 1
Zicht op Cadenza 1, gezien vanuit Casa Italie:



Op de kop van deze locatie komt een toren van 70 meter, drie maal zo hoog als Cadenza 1.
Het complex komt in de schaduw te liggen.

078207

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Zoetermeer, 27 maart 2022

Voor kennis griffie + SO

Rout
- 1 APR 2022 VS
Nr.:
Oprn.: 27 11 gT 6 Ontbv: j/n

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Cadenza 2

LS

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan van het project Cadenza 2 wil ik aandacht vragen voor een aantal zaken.

Ik ben verrast dat de gemeente een systematiek heeft gebruikt van kavelpaspoorten en uitgangspuntennotities, die jaren geleden zijn vastgesteld waarbij projectontwikkelaars vervolgens opdracht is gegeven ontwerpen te maken voor een bestemming, die feitelijk niet overeenstemt met het op dat moment geldende bestemmingsplan. Het wijzigen van een bestemmingsplan lijkt dan, nadat er zoveel kosten zijn gemaakt en inspanningen zijn verricht, nog slechts een administratieve stap. Hoe kan opdracht worden gegeven voor een ontwerp voor woningbouw op het moment dat het bestemmingsplan dat niet toestaat?

In het plan wordt gesproken over een woontoren met een maximale hoogte van 70 maar daarbij worden toleranties gegeven van +/- 10%. Een dergelijk tolerantie verbaast me, enerzijds omdat er juist veel te doen over hoogte van gebouwen (10% is toch weer twee extra verdiepingen), anderzijds omdat bij het lage gedeelte van het gebouw een maximale hoogte is genoemd van 19,5 m, zonder toleranties en zelfs met een decimaal nauwkeurig. Overigens wordt er gesproken over een maximale hoogte maar met een tolerantie van -10% is er feitelijk ook sprake van een minimale hoogte.

Op de kaart "20220217 Cadenza 2 - kaart plangebied" lijkt de toren de helft van de oppervlakte van het gebouw te beslaan, op de impressiefoto's is dat allerminst het geval. In de toelichting bij het document is aangegeven dat het oppervlak van de toren maximaal 660 m2 mag bedragen. In de toelichting op het gemeenteblad wordt echter gesproken over 600 m2. Wat is juiste waarde?

In het te bebouwen gebied is veel geluid van o.a. Randstadrail voertuigen en vrachtverkeer naar Hoogvliet. Dat gaat zeker tot geluidshinder leiden. Wat wordt er nu al maatregelen genomen?

Op de huidige locatie staan een aantal centrale afvalcontainers voor omwonenden. Ik zie deze in de nieuwe plannen niet terugkomen. Is bekend waar deze zullen worden geplaatst?

Ik begrijp dat het project zich richt op de kavel Cadenza2 maar is er een mogelijkheid om de werkzaamheden bij de kavel te combineren met een aanpassing van de ontsluiting van het Oostwaarts? Het Oostwaarts wordt intensief gebruikt door autoverkeer zoals leveranciers, hulpdiensten e.d. Toen ik op een avond op het stadhuisplein verbleef reden er in anderhalf

uur 12 auto's langs! De toegang tot het oostwaarts is echter heel onlogisch omdat er om een bushalte heen gereden moet worden en over een fietspad. Overigens heeft dat deel van de Italiëlaan ook nog eens 4 voetgangersoversteekplaatsen waarbij de meeste mensen oversteken bij een niet bestaande, nl. ter hoogte van de bushalten.

Ik zie een reactie gaarne tegemoet.