



gemeente

Zoetermeer

Eindverslag samenspraak woningbouw Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan

Datum 5 november 2019

Inleiding

Het college van B&W heeft een reserveringsovereenkomst gesloten met Van der Kooy Vastgoed voor een beoogde woningontwikkeling aan de Hugo de Grootlaan en de Aletta Jacobslaan in Oosterheem. Deze locatie is één van de gele stippen, genoemd in het raadsbesluit Woningbouwprogramma - Solitaire locaties (vastgesteld op 29 januari 2018, onder 7.c), waarvan de gemeenteraad heeft besloten dat deze locatie binnen vijf jaar ontwikkeld dient te worden tot woningbouw.

Van der Kooy Vastgoed ziet op deze kavel mogelijkheden om een woningbouwprogramma te realiseren. Bij de start van het samenspraaktraject werd uitgegaan van circa 44 grondgebonden huur- en/of koopwoningen en circa 102 huur- en/of koopappartementen. Het huidige plan van de ontwikkelaar bevat 166 woningen waarvan 116 huur- en koopappartementen en 50 eengezinswoningen en 50 1-gezins koopwoningen. Bij de verdere uitwerking kunnen door de ontwikkelaar nog kleine wijzigingen in het programma ontstaan.

De bedrijfskavel aan de Hugo de Grootlaan - Aletta Jacobslaan maakt onderdeel uit van het Businesspark Oosterheem. De locatie is eigendom van de gemeente. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem heeft het perceel de bestemming 'Gemengd 1.' In het project is de locatie dan ook als uit te geven bedrijventerrein bestemd.

Samenspraak

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten heeft het college van B&W op 25 juni 2018 ingestemd met een procesvoorstel voor samenspraak.

De samenspraak was op het niveau "raadplegen" met als doel:

- De omgeving informeren over dit initiatief;
- Het ophalen van kennis, wensen en informatie uit de buurt, zodat de initiatiefnemer en de gemeente daar rekening mee kunnen houden tijdens de verdere planvorming;
- Inzicht verkrijgen in woningbehoeften van potentiële huurder of kopers;
- Het verstrekken van procesinformatie (in welke fase van het proces zijn we, wat zijn de vervolgstappen etc.).

De omgeving is per brief uitgenodigd voor de samenspraak. De gemeenteraad wordt via de griffie standaard voor alle samenspraakbijeenkomsten uitgenodigd om te komen luisteren naar wat er leeft.

Er zijn 3 samenspraakmomenten geweest:

1. Inloophbijeenkomst 10 juli 2018
2. Toelichtend gesprek voor vragenstellers van de 10 juli bijeenkomst op 23 oktober 2018
3. Een laatste afrondende informatie bijeenkomst op 12 september 2019

Samenspraakmoment 1: Inloophbijeenkomst 10 juli 2018

Op 10 juli 2018 was er een inloophbijeenkomst waar de plannen zijn gepresenteerd. Er is gevraagd naar de reacties op de plannen en de aanwezigen hebben veelvuldig gebruikgemaakt van deze mogelijkheid. Tot en met 1 september 2018 zijn 23 reacties binnengekomen van zowel individuele bewoners als van bewoners die een groep vertegenwoordigen. Het merendeel van die reacties ging eigenlijk over een beperkt aantal onderwerpen. Veel vragen gingen over:

- de stedenbouwkundige opzet met de afstand en hoogte van de beoogde woonbebouwing in relatie tot de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan met bedrijfsgebouwen toestaat;
- de impact van het plan op het parkeren;

- de ontsluiting van de beoogde woningbouw via de woonwijk in plaats van de ontsluiting via de Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan in het geval er bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Alle vragenstellers hebben na de avond een persoonlijk reactie gekregen op hun vragen en daarnaast is er een samenvatting op de gemeentelijke website geplaatst.

Voor de samenvatting zie bijlage 1.

Samenspraakmoment 2: Toelichtend gesprek voor vragenstellers op 23 oktober 2018

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 10 juli 2018 en de vragen die daarna zijn gesteld, heeft de gemeente de vragenstellers een extra toelichting gegeven. Ook was er een mogelijkheid om vragen te stellen aan de gemeente en de initiatiefnemer.

Op de bijeenkomst van 23 oktober 2018 zijn de plannen opnieuw gepresenteerd. Ten opzichte van de plannen van 10 juli 2018 waren deze op een onderdeel al aangepast. Namelijk: alle appartementen gebouwen (vijf stuks) zijn zover als mogelijk tot aan de Randstadrail geschoven.

Een samenvattend verslag van het gesprek van 23 oktober 2018 is op de website geplaatst. Zie bijlage 2.

Samenspraakmoment 3: Informatiebijeenkomst 12 september 2019

Onder regie van de gemeente en een avondvoorzitter heeft de initiatiefnemer de bouwplannen en de aanpassingen naar aanleiding van de eerdere bijeenkomsten gepresenteerd. Ten opzichte van de laatst gepresenteerde versie van de plannen op 23 oktober 2018 was er nog een extra wijziging namelijk: de maximale hoogte van de eengezinswoningen is beperkt tot drie bouwlagen.

De gemeente heeft een toelichting gegeven over de inrichting van het openbaar gebied, verkeer en parkeren. De avond is afgesloten met een toelichting over de juridische vervolgstappen (bestemmingplan, bouwaanvraag) en de globale planning. Ook is uitgelegd dat het samenspraaktraject is afgerond en dat er een nieuwe fase van het project start. Namelijk die van de procedures voor de omgevingsvergunning en wijziging van het bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende mogelijkheden voor bezwaar en beroep.

Deze informatiebijeenkomst was de laatste gelegenheid om vragen te stellen en te discussiëren over gemaakte keuzes. Op de avond zelf en in de twee weken daarna zijn nog een aantal vragen binnengekomen. Deze zijn beantwoord.

Een samenvattend verslag van de bijeenkomst van 12 september 2019 is op de website geplaatst. Zie bijlage 3.

Bijlage 1 – samenvatting veelgestelde vragen en antwoorden na 10 juli 2018

Samenvatting meest gestelde vragen en antwoorden - Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan 4 oktober 2018

Op 10 juli j.l. heeft de initiatiefnemer Van der Kooy de plannen tijdens een informatiebijeenkomst gepresenteerd aan omwonenden. Ook is gevraagd naar de reacties op de plannen. Tot en met 1 september zijn 23 reacties binnengekomen van zowel individuele bewoners als van bewoners die een groep vertegenwoordigen. Alle vragenstellers hebben persoonlijk antwoord gekregen op hun vragen. Hieronder een samenvatting van de meestgestelde vragen met bijbehorende antwoorden.

Waarom woningen op deze locatie?

Het is een besluit van januari 2018 van de gemeenteraad geweest om ongeveer 20 locaties in de stad aan te wijzen waar binnen vijf jaar woningen gebouwd kunnen worden. De kavel aan de Aletta Jacobslaan en de Hugo de Grootlaan, is een van die locaties.

Waarom wordt er eerst een plan gepresenteerd en volgt er daarna pas de procedure wijziging bestemmingsplan?

Het plan is een initiatief van Van der Kooy. Zij willen eerst de meningen peilen over het plan om het plan daarna eventueel aan te passen. Dat past ook in de aanpak van de gemeente om bouwplannen in samenspraak met de omgeving op te starten. De wijziging van het bestemmingsplan volgt later in het proces. Dit is een standaard werkwijze voor alle bouwplannen.

Na de afronding van de samenspraak zal de formele procedure voor het bestemmingsplan en omgevingsvergunning starten. Dan kan men een zienswijze of bezwaar indienen tegen de plannen. Daarna moet de gemeenteraad een besluit nemen. Daartegen kan nog beroep worden ingesteld bij de rechter. Tijdens de tweede informatiebijeenkomst eind dit jaar is er meer zicht op het moment wanneer deze procedure start.

Waarom wordt afgeweken van de uitgangspunten van het huidige bestemmingplan zoals de positie, hoogte en omvang van de woningen?

In het geldende bestemmingsplan is de maximaal toegelaten bouwhoogte 15 meter. In het geval zich bedrijven zouden melden om daar te bouwen was de verwachting dat er gebouwen gerealiseerd zouden worden die qua hoogte vergelijkbaar zouden zijn met de gebouwen aan de Willem Dreeslaan. Dat neemt niet weg dat de regels 15 meter toelaten. Dat is ook het uitgangspunt voor de woningbouw. Het plan bestaat uit eengezinswoningen van drie, incidenteel 4 lagen en van appartementengebouwen van 5 lagen hoog die afgewisseld met de eengezinswoningen en verspreid geplaatst worden.

Het stedenbouwkundige aspect van de situering van de gebouwen wordt door de initiatiefnemer samen met de gemeente nog verder onderzocht en uitgewerkt. Geluid van de wegen en de RandstadRail speelt daar ook een rol bij. Wij komen daar in een later stadium op terug.

Hoe zit het met de geluidsnorm voor nieuwe woningen? Hoe zit het met geluidsoverdracht? Kan er gebouwd worden?

Geluid is inderdaad een punt van aandacht. De initiatiefnemer moet een akoestisch adviesbureau opdragen om de benodigde (wettelijk verplichte) akoestische onderzoeken te laten uitvoeren.

Er is al wel akoestisch vooronderzoek verricht. Dat is al zeer vroeg gedaan, om de haalbaarheid van de ontwikkeling in te schatten.

Pas nadat de positie van de gebouwen definitief is, zal een definitief akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Samen met de initiatiefnemer komen we daar in een later stadium nog op terug.

Hoe wordt het parkeren opgelost?

Het bouwplan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Hierbij wordt rekening gehouden met parkeerplekken voor bezoekers. Daarnaast is het beleid van de gemeente dat een beschikbare parkeerplaats binnen een loopafstand van 150 meter acceptabel is. De gemeente gaat binnenkort een parkeeronderzoek uitvoeren om de huidige parkeerdruk te meten. Aan de hand van de uitkomsten wordt overwogen om extra (haaks) parkeerplaatsen aan te leggen langs de Hagensteinstraat en Puttershoekstraat. De parkeerplaatsen die in het bouwplan gerealiseerd worden, zijn voor de toekomstige bewoners. Op de te bebouwen kavels komen parkeerplaatsen waar de nieuwe bewoners moeten parkeren.

Het is al zo druk, vooral rondom de scholen. Hoe zit het met de verkeersveiligheid?

Wij verwachten niet dat de komst van de extra woningen tot veel extra drukte gaat leiden rondom de scholen. De wijkverkeerswerkgroep Oosterheem, waar ook verkeersouders van de scholen in zitten, besteedt veel aandacht aan de verkeersveiligheid rondom de scholen en blijft dat aspect goed in de gaten houden. Feit is wel dat de verkeersdrukke bij de scholen ook deels afhangt van het gedrag van ouders die hun kinderen naar school brengen. En gedragswijziging is helaas moeilijk te realiseren. Op [wijkverkeerswerkgroepen](#) kunt u meer lezen over deze werkgroep, hun werk en de mogelijkheid om u daarbij aan te sluiten.

Waarom is gekozen voor een ontsluiting via de Puttershoekstraat en de Hagesteinstraat en niet de Hugo de Grootlaan en Aletta Jacobslaan zoals dat ook bedacht was voor de bedrijfsgebouwen?

De Hugo de Grootlaan en Aletta Jacobslaan zijn gebiedsontsluitingswegen (50 km/h) en hebben een belangrijke verkeersfunctie. In het huidige bestemmingsplan is verkeersafwikkeling van bedrijfsverkeer gepland direct op deze wegen om bedrijfsverkeer en woonverkeer zoveel mogelijk gescheiden te houden. Nu krijgt de strook een woonbestemming, waarbij het woonverkeer via de woonstraten loopt, in dit geval de Hagesteinstraat en de Puttershoekstraat. Volgens ons kan het verkeer zich hier goed afwikkelen en levert de toevoeging van deze woningen geen probleem op bij de verkeersafwikkeling. Verkeersveiligheid is altijd afhankelijk van gedrag van mensen. Door de inrichting, die voldoet aan de eisen en richtlijnen, verwachten wij geen problemen met de verkeersveiligheid.

Hoe ziet de inrichting van het openbaar gebied er straks uit?

De gemeente heeft de ambitie om zoveel mogelijk kwalitatief groen te realiseren binnen de kaders van (woning)bouwprojecten. De openbare gebieden worden kwalitatief goed (groen) ingericht, waarbij het groen geen overlast of overmatige schaduw mag veroorzaken. In een later stadium willen wij graag een toelichting geven op de wijze waarop wij groenvoorzieningen ontwerpen, inpassen en realiseren.

Het huidige trapveld is een tijdelijke situatie, dit betekent dat het trapveld zal verdwijnen bij de mogelijke komst van woningen. We hebben de indruk dat het trapveld goed wordt gebruikt en voorziet in een behoefte. Bij de herontwikkeling wordt rekening gehouden met het inpassen van (kleinere) speelvoorzieningen om met bestaande omliggende speelvoorzieningen het speelaanbod te handhaven.

Ik ben bang voor waardevermindering van mijn woning door de komst van het bouwplan.

Mocht u van mening zijn dat uw woning minder waard wordt als gevolg van de planwijziging, dan kan in een later stadium als het bestemmingsplan definitief is een verzoek om een zg. planschadevergoeding gedaan worden. Of er sprake is van planschade zal dan worden beoordeeld door een onafhankelijk deskundige.

Hoe zit het met overlast tijdens de bouw?

Algemeen kunnen we stellen dat bouwen niet kan zonder enige overlast. De initiatiefnemer moet samen met de aannemer rekening houden met de aanwezigheid van bebouwing in de omgeving en de nodige voorzorgsmaatregelen nemen, zoals het bepalen van de staat van de bestaande woningen. Tegen de tijd dat er zicht is op een startdatum voor de uitvoering zal de initiatiefnemer een veiligheids- en gezondheidsplan maken voor het bouwen op deze locatie. Als de aannemer bekend is worden in overleg met de initiatiefnemer, de gemeente en de buurt afspraken gemaakt om de overlast zo veel mogelijk te beperken en de veiligheid te waarborgen. Mocht er schade ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden dan is de aannemer daar verantwoordelijk voor.

Wat zijn vervolgstappen?

Met samenspraak proberen we omwonenden zo goed mogelijk te informeren, schetsontwerpen te tonen en hen in de gelegenheid te stellen daarop te reageren en vragen te stellen. Vervolgens worden de vragen en reacties bestudeerd en beantwoord. Vanzelfsprekend probeert de gemeente met de initiatiefnemer het plan aan te passen aan de verschillende wensen en opmerkingen. Er komt nog een tweede informatieavond eind dit jaar waarin de initiatiefnemer en de gemeente een toelichting geven en reageren op gestelde vragen. Bij de verdere ontwikkeling van de plannen - er ligt nu een schetsontwerp - zullen de opmerkingen uit de samenspraak zoveel als mogelijk worden meegenomen. Het plan is nog in ontwikkeling.

Bijlage 2 – samenvatting toelichtend gesprek 23 oktober 2018

Samenvatting van het toelichtend gesprek

Bezoekadressen
Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1
2711 EC Zoetermeer

Onderwerp: Toelichting op beantwoording vragen nieuwbouwwontwikkeling
Aletta Jacobslaan / Hugo de Grootlaan

Vergaderdatum en tijd: 23 oktober 2018

Vergaderplaats: Van der Kooy Vastgoed, Willem Dreeslaan 436, Zoetermeer

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Aanleiding

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 10 juli 2018 zijn veel vragen binnengekomen op het gebied van verkeer/parkeren, bezonning/geluid en de afstand van het nieuwe plan tot de bestaande bebouwing. Alle vragenstellers hebben eind september per e-mail persoonlijk antwoord ontvangen. Op de website is een samenvatting geplaatst van de veelvoorkomende vragen, inclusief de antwoorden. De gemeente heeft de vragenstellers aangeboden om een toelichting te geven over de gegeven antwoorden.

Op 23 oktober 2018 zijn circa 30 omwonenden in twee sessies (gezien de beschikbaarheid van omwonenden) in gesprek gegaan met de ontwikkelaar (van der Kooij) en de medewerkers van de gemeente (projectmanager, stedenbouwkundige, verkeerskundige en adviseur inrichting openbare ruimte). Dit toelichtend gesprek is geen vervanging van de geplande tweede bijeenkomst voor omwonenden; deze gaat nog georganiseerd worden voor alle omwonenden van het plangebied.

Algemeen

De aanwezigen zijn niet perse tegen woningbouw want men begrijpt de noodzaak van het bouwen van woningen. Maar men vraagt zich wel af waarom wordt afgeweken van de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan zoals positie, hoogte en omvang van de bebouwing. Daarnaast geven de omwonenden aan dat ze het gevoel hebben dat de vragen vooral technisch zijn beantwoord. De gemeente verwijst naar regelgevingen, nader uit te voeren onderzoeken en randzaken eromheen, etc. Er wordt slechts beperkt ingegaan op de problematiek die zij nu ervaren en later tijdens de bouw en na realisatie van de woningen verwachten te ervaren.

Reactie gemeente: toelichting over het proces van samenspraak

De samenspraak voor veel woningbouwprojecten in de gemeente, waaronder dit project, vindt plaats op het niveau van raadplegen. Dit houdt het volgende in:

- we laten u de plannen zien
- we luisteren naar uw opmerkingen en ideeën
- we bekijken of en in welke mate uw opmerkingen en ideeën in het plan verwerkt kunnen worden
- we informeren u over dit proces via de website en/of de mail.

De gemeente beseft dat zij deze informatie vooraf onvoldoende duidelijk heeft gecommuniceerd en hoopt dat de bovenstaande toelichting die duidelijkheid geeft. Meer informatie over samenspraak is te vinden op doemee.zoetermeer.nl.

Besproken thema's

Stedenbouw (ontwikkeling en uitbreiding van de stad)

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties wil van der Kooij twee wijzigingen doorvoeren ten opzichte van de op 10 juli gepresenteerde plannen op voorwaarde dat deze voldoen aan een acceptabel woon- en leefklimaat:

- De appartementengebouwen worden op één lijn aan de zijde van Aletta Jacobslaan / Hugo de Grootlaan geplaatst;
- De hoogte van de twee blokjes eengezinswoningen parallel aan de Puttershoekstraat / Hagesteinstraat wordt teruggebracht naar drie lagen.

Er wordt uitleg wordt gegeven over de verschillen tussen een bestemmingsplan voor bedrijfsbebouwing en voor woonbebouwing.

De mogelijkheden om inrijoverlast te beperken bij de appartementen op de hoek van de Nieuwlandstraat wordt nog onderzocht. Bij de uitwerking van het plan wordt een zon-schaduwstudie en aanvullende geluidsonderzoeken gedaan, waarvan de resultaten bekend worden gemaakt tijdens de nog in te plannen tweede bijeenkomst voor omwonenden. Dan is ook de tekening van het plangebied verder uitgewerkt, waarbij de woningen op schaal zijn ingetekend.

Verkeer

Uit de reacties blijkt dat de omwonenden de straten als smal en daardoor erg onveilig worden ervaren en dat ontsluiting via de woonwijk niet gewenst is omdat er nu al verkeersdruk wordt ervaren. De wens is om de ontsluiting van de woningbouw via de Aletta Jacobslaan / Hugo de Grootlaan te laten verlopen.

De verkeerskundige geeft aan dat een smalle weg, in vergelijking met hoe het ervaren wordt, gebaseerd is op verkeersveiligheid. Op deze manier moeten bestuurders voorzichtiger rijden. Het is een 30 km/u weg waarbij gemengd verkeer gebruikelijk is. Dat sommige weggebruikers zich niet aan deze snelheid houden is een mentaliteit van een bestuurder, die met aanpassingen aan de weg niet is te veranderen.

Als suggestie wordt door de aanwezigen voorgesteld om het fietspad te verplaatsen naar de zijde van RandstadRail. De gemeente onderzoekt of deze suggestie mogelijk is.

Problemen die nu worden ervaren met betrekking tot verkeer, kunnen betrokkenen inbrengen bij de wijkverkeerswerkgroep Oosterheem: www.zoetermeer.nl/inwoners/wijkverkeerswerkgroepen.

Parkeren

Veel reacties gingen over de parkeerdruk die omwonenden nu ervaren. De gemeente heeft inmiddels een parkeeronderzoek uitgevoerd op verschillende dagen en tijden. Uit dit onderzoek blijkt dat er op basis van de door de gemeente gehanteerde normen geen parkeerprobleem is. Het onderzoek bevestigt wel dat het tijdens haal- en brengtijden van de scholen merkbaar drukker is.

De huidige parkeerplaatsen worden door de omwonenden als kort en smal ervaren. De gemeente onderzoekt dit en betreft de uitkomsten daarvan bij de uitwerking van de plannen.

Inrichting openbaar gebied

Naar aanleiding van de reacties wordt voor kinderen van 0-4 jaar in dit bouwplan een speelgelegenheid aangelegd. Tijdens de volgende bijeenkomst is de inrichting van het openbaar gebied ook uitgewerkt en zichtbaar. Voor de overige leeftijdscategorieën zijn in de nabije omgeving voldoende voorzieningen aanwezig.

Vervolg

Op de nog in te plannen tweede bijeenkomst zal het uitgewerkte plan gepresenteerd worden. Daarbij wordt toegelicht hoe de reacties zijn verwerkt in het uitgewerkte plan en hoe de gemaakte opmerkingen uit de bewonersbijeenkomst van 10 juli en de gesprekken op 23 oktober zijn meegenomen in de uitwerking van het plan.

Bijlage 3 – verslag met aanvullende vragen en antwoorden naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 12 september 2019

Verslag informatieavond Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan

Datum: 12 september 2019
Tijd: 19.00 – 21.30 uur
Locatie: Silverdome

Aanwezig: ruim 100 personen (omwonenden, initiatiefnemer Van der Kooij en zijn adviseurs, raadsleden, andere geïnteresseerden, wethouder Rosier en medewerkers van gemeente)

Wat ging er aan vooraf?

Deze informatieavond op 12 september 2019 was de afronding van de samenspraak voor dit woningbouwproject. Dit begon met een bewonersbijeenkomst op 10 juli 2018 gevolgd door een toelichtende sessie met de vragenstellers op 23 oktober 2018. Voor meer informatie kijk op www.zoetermeer.nl/alettajacobslaan-hugodegrootlaan

Update 12 september 2019

Onder regie van de gemeente heeft externe avondvoorzitter Leon van Hoof samen met initiatiefnemer Van der Kooij de stand van zaken gepresenteerd aan circa 100 omwonenden en andere belangstellenden.

Gijs Burg van architectenbureau Klunder en Partners presenteerde het plan met o.a. de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van de 1e samenspraakavond. Vervolgens gaf Henry van Hoof, adviseur openbare ruimte van de gemeente, een toelichting over zaken als parkeren, de inrichting van het openbaar gebied en het groen. Aansluitend heeft Rogier Beghyn van bureau Kuiper Compagnons een toelichting gegeven over planologische onderwerpen, zoals de aanpassing van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde akoestische onderzoeken. De gemeentelijk projectmanager Rob Pronk sloot de avond af met een korte doorkijk naar de vervolgstappen.

De algemene indruk van de avond was dat de aanwezigen de noodzaak inzien van woningbouw in Zoetermeer en ook op deze locatie. De wijzigingen op het plan (plaats en hoogte van de woningblokken) zijn redelijk positief ontvangen. Omwonenden staan niet geheel achter het plan voor woningbouw op deze locatie. Hun bezwaren betreffen vooral uitzicht, verkeer en parkeermogelijkheden.

Vervolg

De bijeenkomst van 12 september 2019 vormde de afsluiting van de samenspraak over het project Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan. Van het samenspraaktraject wordt een eindverslag gemaakt dat na akkoord van het college op de gemeentelijke website wordt geplaatst. De deelnemers van de samenspraak worden hierover geïnformeerd.

De gemeenteraad stelt vervolgens het plan vast met daarbij onder andere het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen. De verwachting is dat het plan in het 4e kwartaal van 2019 door het college wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Gemeente en ontwikkelaar gaan nu verder met de voorbereidingen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Het streven is dat het college in het 1^e kwartaal van 2020 een besluit neemt over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Hier hoort een wettelijk traject van bezwaar- en beroepsmogelijkheden bij.

Gestelde vragen

Op de avond van 12 september maar ook tijdens de eerdere bijeenkomsten zijn veel vragen gesteld over het thema parkeren en verkeer. Dat deze vragen nu gesteld worden, nog voordat de bouwplannen zijn gerealiseerd, duidt erop dat de bestaande verkeerssituatie een punt van zorg is in de omgeving. Wij wijzen u op het bestaan van wijkverkeerswerkgroepen waar inwoners o.a. onveilige situaties kunnen voorleggen en gezamenlijk nadenken over oplossingen. Kijk voor meer informatie op www.zoetermeer.nl/wijkverkeerswerkgroepen.

Hieronder leest u een aantal van de vragen en opmerkingen die zijn gemaakt in het plenaire gedeelte van de avond en de reactie van de gemeente daarop.

Thema	Vraag	Antwoord
schaduw	Juist in de winter wil je geen schaduwoverlast. Kan dat anders?	De in het diagram getoonde zonnestand is op 21 december om 15.00 uur. Dan staat in de winter de zon laag en zijn de schaduwen lang. De zon komt rond die datum laat op, gaat niet erg hoog en gaat vroeg onder, zeker als het bijna de kortste dag is. Eerder op de dag, rond het middaguur staat de zon wel hoger en zijn de schaduwen dus wat korter. In het getoonde diagram lijkt die 21 dec 15.00 uur misschien voor de hele dag te gelden, dat zou dan een onnodig negatief beeld zijn. Voor het 'woongenot' zijn in onze ogen de standen begin lente en begin herfst meer bepalend. Als er op die momenten een slechte bezonning is zou er nog eens scherp naar de volumeopbouw en -verdeling moeten worden gekeken. Dat is hier echter niet het geval.
Ondergrondse containers	De containers staan wat ongelukkig ingetekend. Is er nagedacht over de veiligheid tijdens het legen? Kunnen de ondergrondse containers in het verlengde van dwarsstraten geplaatst worden? Dat heeft als voordeel dat er meer ruimte is om er omheen te rijden en de containers staan bij niemand voor de deur.	Bij de keuze voor de locatie van de ondergrondse containers zijn de volgende criteria afgewogen; - de bestaande infrastructuur, - verkeersveiligheid, - loopafstand voor de toekomstige bewoners en - overlast voor huidige bewoners. Bij plaatsing van containers in het verlengde van dwarsstraten wordt een groot deel van de T splitsing geblokkeerd en is er voor in- en uitkomend verkeer geen uitwijkmogelijkheid. De locaties zijn gekozen op basis van de bovenstaande criteria, de op dit moment beschikbare informatie en in overleg met de afdeling Afvalinzameling van de gemeente.
Parkeren	De buurt ervaart parkeerdruk doordat forensen hun auto's parkeren rondom het RandstadRailstation Willem Dreeslaan.	Uit parkeertellingen blijkt dat de parkeerdruk volgens de gemeentelijke normen acceptabel is, ook t.a.v. het parkeren rondom het RandstadRailstation. Uit de tellingen van oktober 2018 en september 2019 blijkt niet dat er overmatig geparkeerd wordt. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in de door de gemeente gehanteerde acceptabele loopafstand van 150m. Er zijn dus geen extra parkeerplaatsen nodig.
Parkeren	De buurt ervaart parkeerdruk en parkeeroverlast in de Puttershoek- en Hagesteinstraat	Tijdens bepaalde tijden (school haal- en brengtijden) kan dit inderdaad het geval zijn maar dat is incidenteel. In het algemeen is de parkeerdruk volgens de gemeentelijke normen acceptabel. Daarnaast is tijdens de parkeertellingen van oktober 2018 en september 2019 gebleken dat ook bij de haal- en brengtijden van de school voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen de door de gemeente gehanteerde acceptabele loopafstand van 150m.
Stikstof	Gevolgen stikstofdiscussie?	In het kader van de planologische procedure en de aanvraag omgevingsvergunning zal een onderzoek (Aerius-calculator) naar de stikstofdepositie worden uitgevoerd.
Warmtevoorziening	Wordt de nieuwbouw aangesloten op stadsverwarming?	Nee, de woningen krijgen een zelfstandige voorziening. Er komen geen ventilatoren op de daken.
Wind	Soms erg sterke wind op ZW/NO. Wordt dit meer?	De bebouwing blijft onder de 30 meter. Een windonderzoek is niet nodig.

Water	Kans op wateroverlast door bebouwing?	<p>In het kader van de planologische procedure wordt een watertoets uitgevoerd en vindt afstemming plaats met het Hoogheemraadschap.</p> <p>Als ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. Dit omdat het grondwater (vrij) ondiep zit.</p> <p>Verder moet bij een toename van het verharde oppervlak van 500 m² compenserende waterberging toegepast worden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling onder de 500 m² verhard oppervlak blijft, is watercompensatie niet nodig.</p> <p>De gemeente heeft voor heel Oosterheem afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap over de hoeveelheid waterbergingscapaciteit. Er is voldoende capaciteit.</p>
Groen	Hoeveel m ² groen per woning?	<p>Er is een vergelijking gemaakt tussen de hoeveelheid groen zoals het is voorzien in het huidige bestemmingsplan met de functie als bedrijfsterrein en de inrichting zoals die nu is bedacht met de woningen.</p> <p>Rekening houdend met de aanpassingen van de parkeerstrook langs de Hagestein- en Puttershoekstraat voor voetpad, parkeren, containerlocaties en inritten etc bedraagt de totale toename van groengebied in het plan t.o.v. het bestemmingsplan per saldo circa 650m². De m² groen die vervallen worden dus gecompenseerd.</p>
Huur en/of koop	Wat voor woningen komen er?	<p>De 1 gezinswoningen zijn allemaal koopwoningen.</p> <p>De appartementen worden een mix van koop- en (middeldure) huurwoningen.</p>
Bouw	Problemen en overlast tijdens bouw?	<p>Het is nog te vroeg om daar nu al concrete uitspraken over te doen. Het project bevindt zich in een fase waarin de haalbaarheid wordt onderzocht en de omgeving wordt geraadpleegd. Als dat is afgerond moet er een planologische procedure worden doorlopen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.</p> <p>Als er zicht is op een datum voor de start van de bouw door de aannemer van Van der Kooij is dat het moment om de omgeving te informeren over de planning, wijze van bouwen, fasering, voorkomen van schade aan bestaande woningen, bouwveiligheid, melding van overlast e.d.</p> <p>In de samenvatting van meest gestelde vragen en antwoorden naar aanleiding van de inloop avond van 10 juli 2018 is hier ook het volgende over gemeld:</p> <p>Hoe zit het met overlast tijdens de bouw? <i>Algemeen kunnen we stellen dat bouwen niet kan zonder enige overlast. De initiatiefnemer moet samen met de aannemer rekening houden met de aanwezigheid van bebouwing in de omgeving en de nodige voorzorgsmaatregelen nemen, zoals het bepalen van de staat van de bestaande woningen. Tegen de tijd dat er zicht is op een startdatum voor de uitvoering zal de initiatiefnemer een veiligheids- en gezondheidsplan maken voor het bouwen op deze locatie. Als de aannemer bekend is worden in overleg met de initiatiefnemer, de gemeente en de buurt afspraken gemaakt om de overlast zo veel mogelijk te beperken en de veiligheid te waarborgen. Mocht er schade ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden dan is de aannemer daar verantwoordelijk voor.</i></p>
Toelichtend gesprek 23 oktober 2018	Het verslag van dat overleg op de gemeente website is incompleet.	<p>De gemeente heeft van het gesprek een samenvattend verslag gemaakt wat aan alle aanwezigen is gestuurd en op de gemeentewebsite is geplaatst.</p> <p>Dat het verslag niet compleet is of onjuistheden bevat, is nieuw voor ons. We hebben daar naar aanleiding van het verspreiden van het verslag niet eerder vragen of opmerkingen over gekregen.</p>
Zichtlijnen	De in het huidige bestemmingsplan vastgelegde zichtlijnen lijken doorbroken te worden.	<p>Dit is inderdaad deels het geval.</p> <p>De belangrijkste zichtlijnen die de hoofdstructuur bepalen (Heicopstraat, Peursumstraat) blijven in stand.</p> <p>Daarnaast is er een aantal zichtlijnen (Hekelingenstraat, Heenvlietstraat, Pernisstraat) die vrij blijven 'boven de tuinmuur', maar die op straatniveau worden dichtgezet. De lucht blijft boven de tuinmuur dus vrij, maar op straatniveau worden de zichtlijnen onderbroken. Tenslotte zijn er twee zichtlijnen die met bebouwing (laagbouwoningen) worden onderbroken</p>

		<p>(Heinenoordstraat, Piershilstraat). De zichtlijnen langs de 'zijanten' van de buurt blijven in stand.</p> <p>De opzet van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is in onze ogen met deze nieuwe voorstellen weliswaar genuanceerd maar zeker gerespecteerd.</p>
Keuze ontwikkelaar	Waarom afwijken van bekende ontwikkelaars die elders in Oosterheem woningbouw ontwikkelen?	De gemeente is niet gehouden aan bekende ontwikkelaars. Als er een goed plan door een andere ontwikkelaar wordt ingediend kan de gemeente daarin meegaan.
Verkeersontsluiting	Kan de verkeersontsluiting via de smalle zijde van de strook langs de Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan?	<p>Het is een goede suggestie die tegemoet komt aan een aantal bezwaren vanuit de omgeving. Zo'n ontsluiting via de smalle zijde reduceert het aantal verkeersbewegingen en in/uitritten in de Hagesteinstraat en Puttershoekstraat.</p> <p>Maar er zijn ook nadelen aan een ontsluiting via de smalle zijde. De lengte van ongeveer 30 meter is te smal om een veilige in- en uitrit te maken. Het zou betekenen dat de in- en uitrit te dicht bij de rotonde zou komen te liggen en dat is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. Tevens zou de in- en uitrit ongeveer aansluiten waar de fietsaansluiting begint/ eindigt.</p> <p>Verder leidt een in/uitrit via de smalle zijde tot doorkruising van de groene veldjes.</p> <p>Alles afwegende is een ontsluiting via de Puttershoekstraat en Hagesteinstraat een betere oplossing.</p>