

Verslag

Onderwerp: Verslag gesprek Eleanor Alternatief

Datum verslag: 25 november 2021

Datum: donderdag 28 oktober 2021

Tijd: 19.30 uur – 21.00 uur

Locatie: Eleanor Rooseveltlaan te Zoetermeer (voormalig Rabobankkantoor)

Aanwezigen

- Wonam en Eleanor B.V. (ontwikkelaar/initiatiefnemer): 1 persoon
- Conix RDBM Architects (architect): 1 persoon
- Gemeente Zoetermeer: 1 persoon
- Dietz Strategie & Communicatie (adviseurs participatie en voorzitter): 2 personen
- Actiecomité Eleanor Alternatief: 12 personen

Aanleiding

In navolging van het gesprek met het actiecomité op 31 maart en de brede buurtbijeenkomst op 20 april wordt het actiecomité op de hoogte gehouden van de stand van zaken middels dit bijpraatmoment. Dit gesprek is bedoeld om het actiecomité te informeren over de wijzigingen die wel/niet zijn doorgevoerd in het ontwerp naar aanleiding van de reacties gedurende de participatie. Daarnaast wordt het actuele ontwerp getoond en het vervolgproces toegelicht, waaronder de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Programma

Het programma van dit gesprek is als volgt opgezet:

- 1) Opening
- 2) Terugblik participatie
- 3) Toelichting actueel ontwerp
- 4) Toelichting proces
- 5) Gesprek: vragen en antwoorden
- 6) Afsluiting

Verslag

1) Opening

De voorzitter verwelkomt alle aanwezigen en geeft aan dat dit gesprek bedoeld is als "bijpraatmoment" om het actiecomité op de hoogte te stellen van de actuele stand van zaken van het plan aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29. De architect is aanwezig om het actuele ontwerp inclusief de wijzigingen te tonen, daarna kunnen we vragen beantwoorden en verder met elkaar in gesprek gaan.

2) Terugblik participatie en het actuele ontwerp

Nadat de architect zichzelf en het bureau heeft voorgesteld, wordt kort teruggeblikt op het ontwerp van april 2021. Het oorspronkelijke ontwerp was gelaagd opgebouwd, onder andere om de grootste volumes zo ver mogelijk van de bestaande woningen te projecteren en ook een geluidsbuffer tussen de A12 en de woonwijk te kunnen creëren. Hierbij is ook de opbouw van het aantal lagen en hoogten getoond aan de buurt.

Op basis van de reacties die zijn gegeven door het Actiecomité op 31 maart en door de belanghebbenden op de buurtbijeenkomst in april 2021 en via het platform Doe Mee, leken er een aantal veranderingen aan het plan mogelijk. In de afgelopen periode zijn deze nader onderzocht en kan gemeld worden dat er een aantal, voor de omwonenden, goede veranderingen zijn doorgevoerd, welke de architect toelicht:

- Het gebouw aan de kant van de Elisabethgang is in hoogte aangepast, zodat dit veel beter aansluit bij de aanliggende woningen. De 5 lagen zijn teruggebracht naar 3,5 lagen. Daarnaast is de parkeergarage verder de grond in gegaan waardoor het gebouw nog lager wordt. 3,5 laag betekent dat de bovenste, 4^e laag, een terugliggende laag is. Ook het tweede gebouw is op vergelijkbare wijze aangepast.
- De bestaande openbare parkeerplaatsen nabij de Elisabethgang zijn verplaatst en meegenomen in het plan. Deze parkeerplekken zijn ter compensatie van de plekken aan de Elisabethgang en niet meegenomen in de parkeernorm berekening voor de nieuwe woningen.
- Opmerkingen over de hoogte, zichtbaarheid en inkijk nabij de Machtildahof en Angelagang zijn meegenomen door onder andere het schuin geprojecteerde gebouw recht in lijn met de overige blokken te zetten. De architect toont tekeningen en schetsen om aan te geven hoe dit eruit ziet in het actuele plan. Zo ligt de nieuwbouw beduidend verder van de woningen aan de Machtildahof dan het bestaande gebouw in de huidige situatie. De getoonde beelden laten ook duidelijk zien dat de gebouwen geen balkons/galerijen rondom hebben. Inkijk/uitzicht vanuit de gebouwen naar de bestaande woonwijk is hierdoor beperkt.
- De wandelpaden en bomen nabij de Machtildahof worden gehandhaafd. Ook is er ruimte om meer bomen toe te voegen.
- Het oorspronkelijk verhoogde maaiveld is verlaagd doordat de parkeergarage, dieper wordt aangelegd. Het verhoogde maaiveld aan de zijde van de Elisabethgang is van circa 1,90 meter teruggebracht naar circa 0,60 meter. Aan de zijde van de Machtildahof is het verhoogde maaiveld met circa 2,00 meter verlaagd, van circa 6,00 meter naar circa 4,00 meter. Hierdoor sluit het verhoogde maaiveld beter aan op de hoogte van de geluidwal bij de woningen aan de Machtildahof en is het tussengebied tussen de nieuwe gebouwen meer toegankelijk. Ook de hoogte van de gebouwen nabij de Machtildahof is hierdoor aangepast, waardoor ook hier een betere aansluiting met de bestaande woningen is ontstaan.

De getoonde architectuur is slechts opgenomen om een beter beeld te krijgen van de maat en verhouding van de gebouwen. In een vervolgfase zal de architectuur werkelijk worden uitgewerkt.

Er zijn ook reacties niet meegenomen. Bijvoorbeeld met betrekking tot de in- en uitrit bij de Elisabethgang. Met verkeerskundigen van de gemeente is gekeken of het mogelijk was om de in- en uitrit te verplaatsen, echter is dit in verband met de verkeersveiligheid niet mogelijk en wordt deze behouden op dezelfde plek. Er is wel een tweede ontsluiting voorzien, meer richting de Zuidweg, voor de afvalophaaldienst en de calamiteitendiensten. Daarnaast blijven de hoogte van de woontoren en de woningaantallen gelijk.

Vragen en antwoorden

1. *Is er rekening gehouden met windhinder? Voornamelijk in verband met de impact voor omliggende woningen?*

Hier is naar gekeken en het windonderzoek wordt ook bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Dit is dan ook voor iedereen in te zien. De windhinder is beperkt.

2. *Wie zorgt voor het onderhoud van de openbare ruimte en het groen?*

De openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De ruimte tussen de gebouwen zal onder verantwoordelijkheid van de toekomstige gebouw eigenaren vallen.

3. *Waarom is er geen uitgang bij de Zuidweg gecreëerd? Nu zal er veel te veel verkeer langs de Elisabethgang gaan, wat niet wenselijk is voor de bewoners op die plek.*

Een tweede ontsluiting iets noordelijker gelegen is verkeerstechnisch niet mogelijk omdat deze te dicht op de Zuidweg komt te liggen. Voor incidentele verkeersbewegingen, zoals bijvoorbeeld calamiteitenverkeer en afvalverzameling, kan dit wel.

4. *Waar komen parkeerplekken voor bezoekers?*

Deze worden ook gerealiseerd in de parkeergarage.

- a. *Hoe wordt dan voorkomen dat bezoekers (en bewoners) geen gebruik gaan maken van parkeerplekken in de wijk?*

Dit kan officieel niet voorkomen worden omdat deze plekken in de openbare ruimte liggen. Uiteraard moet via een goed functionerende parkeergarage wel gestimuleerd worden dat bewoners en bezoekers hun voertuigen in de daarvoor bestemde locatie zullen stallen. Toewijzing van parkeerplekken moet nog nader bepaald worden. Er zal voldaan worden aan gemeentelijk beleid en bijhorende normen.

- b. *Moeten bewoners een plek huren tegen betaling? En hoe zorg je ervoor dat ze dit ook gaan doen?*

Hoe de toewijzing van parkeerplekken gaat plaatsvinden is nog niet bepaald. Dit kan op verschillende manieren. Er zal voldaan worden aan gemeentelijk beleid en bijhorende normen.

5. *Kun je als bewoner ook gebruik maken van de parkeergarage?*

Toegang van parkeerplekken moet nog nader bepaald worden. Er zal voldaan worden aan gemeentelijk beleid en bijhorende normen. In principe kan dit alleen als een nieuwe bewoner je hiervoor toelaat. Welk systeem hier wordt gebruikt is nog niet bekend.

6. *Wat is de parkeernorm in dit ontwerp?*

De parkeernorm van de gemeente Zoetermeer blijft gehandhaafd. De parkeernorm van het Parkeerbeleid 2019 geeft een invulling van 0,5 tot 1,3 parkeerplekken per woning. Dit is afhankelijk van de woninggrootte en het type woning. Parkeerplekken voor bezoekers worden in overeenstemming met het gemeentelijk beleid (0,2 per woning) gerealiseerd in de genoemde parkeervoorzieningen. Indicatief betekent dit een totaal van tegen de 300 parkeerplekken.

7. *Kunnen brandweerauto's en vrachtwagens wel goed keren in deze situatie?*

De ontwikkeling moet voldoen aan de eisen op dit gebied van bijvoorbeeld de brandweer. Dat wordt ook getoetst door de brandweer.

8. *Hoe zal de afvalverzameling eruitzien, om te voorkomen dat er vervuiling plaatsvindt?*

De gemeente Zoetermeer maakt gebruik van ondergronds afvalcontainers. In het plan is hierin voorzien in de strook tussen de gebouwen en de Moeder Teresasingel.

Opinie Actiecomité

De grootste bezwaren, over de kaders uit het kavelpaspoort m.b.t. hoogte toren, woningaantallen en de parkeerproblematiek, zijn nog steeds niet weggenomen. Vanuit de gemeente komt geen duidelijk beeld over de onderbouwing van het kavelpaspoort. Er zijn zorgen om de aantallen woningen, de daarmee gepaard gaande vervuiling in de wijk en de toenemende verkeers- en parkeerdruk. Het had een mooi gebaar geweest als de ontwikkelaar in ieder geval de aantallen had verlaagd naar bv. 300 woningen. Maar 200 woningen blijft echt de maximum op deze plek. Het behoud van het groene veld blijft een positief gegeven.

3) Proces

De voorzitter licht toe wat het vervolgproces inhoudt. De buurt wordt nog geïnformeerd middels een nieuwsbrief, deze zal de 1^e keer per post worden toegestuurd. In deze nieuwsbrief informeren wij over de wijzigingen in het actuele plan en het vervolgproces. Daarnaast wordt iedereen via de gemeentelijke kanalen, naar verwachting rond februari/maart 2022, geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook alle onderbouwende onderzoeken van o.a. geluid, wind, verkeer, bezonning, ecologie, etc. in te zien. Bij het ontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Deze worden beantwoord en samen met dit ontwerpbestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Na besluitvorming door de gemeenteraad is beroep mogelijk bij de Raad van State. Na de bestemmingsplanprocedure volgt de procedure van de omgevingsvergunning.

Vragen en antwoorden

9. *Hoe wordt gecommuniceerd over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan?*

Dit gebeurt via een aantal kanalen, zoals de website van de gemeente, de lokale krant, et cetera.

Reactie Actiecomité

Gezien alle reacties, op de buurtbijeenkomst in april en via doe mee, welke in het eindparticipatieverslag zijn meegenomen, is een meerderheid van de deelnemers het niet eens met deze schaal en grootte van het plan. Het eindparticipatieverslag van juli 2021 laat een ander beeld zien dan door deelnemers is ervaren. Het actiecomité wil op de hoogte blijven van de nieuwsbrief die wordt rondgestuurd en het moment van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5) Afsluiting

De voorzitter stelt aan het actiecomité nog de vraag of zij in de toekomst behoefte hebben om mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte en groen. Besloten wordt dat dit niet het moment is om hier nu verder over na te denken. Het actiecomité is niet tevreden over de wijzigingen in het plan en hadden meer aanpassingen verwacht in hoogten, aantallen en verkeersproblematiek. Wonam heeft binnen de kaders en rekening houdend met de verschillende belangen haar best gedaan het plan ten gunste van omwonenden te verbeteren en vindt het teleurstellend dat dit als onvoldoende wordt beoordeeld. Met dit verschil in mening wordt het gesprek afgesloten.

Terugkoppeling na het gesprek

Dit verslag is op maandag 6 december 2021 gedeeld met het actiecomité voor intern gebruik.