

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 Gemeentebblad.

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 gezien of de toren bouwkundig gezien verschoven kan worden. Ontwikkelaar Stadswaarde heeft met haar constructeur en architect gezien 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 kijken 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
--	---	---

	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 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. 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.
--	---	---

	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, DGW wil graag de varianten zien die zijn beoordeeld om de toren elders op de kavel te situeren.	Er kan niet gesteld worden door DGW, dat bijna alle woningen in Cadenza 1 gedurende het gehele jaar veel schaduwoverlast zullen gaan ondervinden. 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. 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 gebouwonwerp, 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-accents 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 allerm minst het geval. Wat is de juiste maximale oppervlakte van de toren, 600 of 660 m2? Al het verkeer rondom de locatie (RandstadRail, Hoogvliet, etc) zal tot geluidhinder leiden. Worden er nu al maatregelen genomen? Er staan nu een aantal centrale afvalcontainers. Waar blijven deze en waar komen de nieuwe afvalcontainers?	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. 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. 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: Bezonnings 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 bezonnings 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 bezonnings is steeds bepaald op het door de gemeente Zoetermeer voorgeschreven meetpunt (midden van de gevel van de woning), waarbij de bezonnings 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		
	totaal	a	b	totaal	a	b	totaal	a	b
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		
	totaal	a	b	totaal	a	b	totaal	a	b
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		
	totaal	a	b	totaal	a	b	totaal	a	b
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		
	totaal	a	b	totaal	a	b	totaal	a	b
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,