

## Sfeerverslag participatiebijeenkomst woningbouwplannen Cadenza 2

Datum: 22 april 2021  
Tijd: 19.00 – 20.30 uur  
Locatie: Digitaal via Zoom  
Aanwezig: Circa 23 personen (exclusief organisatoren)

### Programma

18:50 Inloggen en ruimte voor ondersteuning  
19:00 Start toelichting door voorzitter: Peter Coesmans  
19:05 Noodzaak van bouwen: wethouder Robin Paalvast  
19.10 Vragen via Mentimeter “wie zitten er in de zaal”  
19:15 Inleiding project: projectmanager Bart de Boer, gemeente Zoetermeer.  
19:20 Voorstellen ontwikkelaar: Jeroen Messemaeckers  
19:25 Presentatie bouwplan: architect Ludo Grooteman  
19:45 Planologische procedure: Marcel Andela  
19:55 Toelichting participatie en vervolg: Bart de Boer  
20.00 Vragen en gesprek  
20.30 Afsluiting

### Inleiding

Zoetermeer heeft, net als veel andere gemeenten in Nederland, een groot woningtekort. De locatie [Cadenza 2](#) aan de Italiëlaan is al enige jaren in beeld voor woningbouw. Op dit stuk terrein, midden in de binnenstad, is al een tijd de wens om jongerenwoningen en appartementen te realiseren. In 2017 en 2018 vonden er nog gesprekken plaats met een andere ontwikkelaar en een woningcorporatie over het ontwikkelen van Cadenza 2. Deze gesprekken leidden niet tot een vervolg waardoor het onzeker was of woningbouwontwikkeling op deze locatie door zou gaan.

De gemeenteraad heeft in maart 2018 [de uitgangspuntennotitie Cadenza 2](#) vastgesteld waarin de kaders staan voor dit woningbouwproject. In de door de raad vastgestelde [uitgangspuntennotitie Cadenza 2](#) wordt een wens uitgesproken om op deze locatie tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 juni 2020 ingestemd met de start van de procedure om een ontwikkelaar te selecteren die nieuwbouw zal realiseren op deze locatie. De verkoopprocedure ging van start in juni 2020 en is in februari 2021 afgerond. Vastgoedontwikkelaar Stadswaarde is als winnaar uit de bus gekomen en heeft de opdracht gekregen om op de locatie Cadenza 2 het project SAM te realiseren. Naar aanleiding van het schetsontwerp vond op 22 april 2021 participatie plaats.

### Verslag van de bijeenkomst

#### **Introductie**

De online participatiebijeenkomst via Zoom begon om 19.00 uur. In totaal waren er circa 23 deelnemers aanwezig, exclusief de organisatoren. De algemene indruk van de avond was dat de aanwezigen de noodzaak inzien van woningbouw in Zoetermeer en ook op deze locatie. Vragen die deze avond gesteld werden, gingen onder andere over parkeren en de hoogte van het appartementencomplex. In de bijlage vindt u de vragen die gesteld zijn en de antwoorden hierbij.

De (onafhankelijke) avondvoorzitter Peter Coesmans heette iedereen van harte welkom, vertelde kort over de wijze van digitaal vergaderen en nam het programma door. Deelnemers mochten tussendoor en aan het einde hun vragen stellen.

Daarna kwam wethouder Paalvast aan het woord. De wethouder lichtte toe hoe groot de woningnood is in Zoetermeer. Woningbouw op Cadenza 2 stond al langer op de planning, maar dat ging om verschillende redenen niet door. Nu mag Stadswaarde ruim 60 jongerenwoningen en circa 160 commerciële appartementen ontwikkelen. Tijdens deze avond werden de eerste plannen gepresenteerd.

Na een paar vragen via Mentimeter over de aanwezigen en het sentiment, werd overgegaan op het inhoudelijke en procesmatige deel van het project.

### **Achtergrond project en participatie**

Projectmanager Bart de Boer van de gemeente Zoetermeer lichtte kort toe wat er vooraf is gegaan aan deze bijeenkomst met betrekking tot Cadenza 2 en wat de participatie inhoudt. Hieronder kort de punten die zijn toegelicht:

- In 2015 en 2017 zijn er al informatieavonden geweest over woningbouw op deze locatie;
- In 2018 stelde de gemeenteraad de uitgangspunten vast voor de bouw op deze locatie;
- In 2019 was de gemeente nog in gesprek met een ontwikkelaar en een woningbouwcorporatie. De partijen zijn uit elkaar gegaan;
- In 2020 start de gemeente met de verkoopprocedure;
- Eerste fase verkoopprocedure: 15 inschrijvingen;
- Tweede fase verkoopprocedure: 3 ontwikkelaars;
- In 2021 wint de ontwikkelaar Stadswaarde de verkoopprocedure.

De belangrijkste uitgangspunten voor het te presenteren ontwerp zijn vastgelegd in de uitgangspuntennotitie. Deze zijn als eis in de verkoopprocedure meegenomen en zijn leidend voor het ontwerp. Een van de regels uit de verkoopprocedure is dat het ontwerp moet passen binnen de kaders, verder is het niet mogelijk om het ontwerp op grote onderdelen aan te passen. Een groot deel van de participatie gaat daarom over het informeren over de woningbouwplannen, omdat een groot deel van de plannen al vastligt in de uitgangspuntennotitie die de raad heeft vastgesteld. Een deel gaat over de invulling van het groen en de voorzieningen in de plint, zoals een dans- of sportschool. Omwonenden kunnen hiervoor ideeën aandragen. Daarnaast gaat Stadswaarde graag met omwonenden in gesprek om overlast van de bouwwerkzaamheden zo veel mogelijk te beperken.

### **Voorstellen Stadswaarde**

De geselecteerde ontwikkelaar Stadswaarde werd vertegenwoordigd door Jeroen Messemaeckers en Rogier Hendriks. Zij zijn een kleine ontwikkelaar uit Utrecht en hebben Stadswaarde opgericht in 2017. Ze vertelden over een aantal projecten die ze hebben ontwikkeld en vervolgden hun verhaal over Cadenza 2. Ze hebben het project SAM genoemd, naar Samuel van Emden op wiens tekentafel Zoetermeer werd geboren in 1963. Maar SAM staat ook voor een duurzame participatieve samenleving waar jongeren en ouderen samen leven (kijk op [Plan Woningbouw Cadenza 2 - Doe mee Zoetermeer](#)) voor verdere uitleg over de naam). Stadswaarde wilt graag projecten realiseren die waarde toevoegen aan de stad, vandaar de naam van het bedrijf. Ze zijn heel blij en enthousiast dat ze met SAM een mooi project kunnen realiseren in Zoetermeer en willen graag met de buurt in gesprek om kennis en ideeën op te halen.

### **Presentatie bouwplan MOKE architecten**

MOKE architecten is het architectenbureau die Stadswaarde in de arm heeft genomen. Architect Ludo Grooteman lichtte het bouwplan toe. De presentatie is te downloaden via [Plan Woningbouw Cadenza 2 - Doe mee Zoetermeer](#) en [www.zoetermeer.nl/cadenza2](http://www.zoetermeer.nl/cadenza2). Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn er al een aantal vragen ingestuurd. Deze heeft de architect geprobeerd om zo veel mogelijk te verwerken in de presentatie.

SAM zal bestaan uit twee delen, een plint met levendige functies en parkeren. Voor de hele plint is het belangrijk dat het een warme uitstraling heeft binnen en richting de straatkant. In de plint zal ook een semi-collectieve binnenruimte voor bewoners worden gerealiseerd, want men vindt het belangrijk om bij te dragen aan de collectiviteit en woonkwaliteit. Er zal een buitenruimte komen op verschillende plekken rondom en op het gebouw door middel van een dakterras. Het gebouw is op verschillende plekken voorzien van groen.

Bezinning: op twee dagen is te zien hoe de schaduw rondom SAM valt (21 mei en 21 augustus).

Wind: bij hoogbouw is wind ook een aandachtspunt. De architect is gespecialiseerd in hoogbouw en heeft op basis van ervaring het gebouw zodanig ontworpen, dat er geen windhinder ontstaat. Zo is ervoor gekozen om de onderbouw los te koppelen van de toren vanwege de wind. De toren is daarom een stuk teruggeschoven waardoor de wind niet op de stoep belandt, maar 5 etages erboven. Door de toevoeging van balkons wordt de wind elke etage wordt afgebroken. Er zal nog een windhinderonderzoek gedaan worden en dan wordt volledig berekend wat de wind doet. Indien nodig zullen er de nodige aanpassingen gedaan worden.

Parkeren en mobiliteit: parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein opgelost. Er worden mogelijkheden onderzocht om deelauto's aan te bieden.

### **Vraag Mentimeter over invulling plint**

Stedenbouwkundige Foke de Jong van de gemeente Zoetermeer vertelde welke zaken niet mogelijk zijn binnen Cadenza 2. De gemeente heeft namelijk al randvoorwaarden meegegeven over wat wel en niet kan. Retail en horeca zit al veel in de buurt, dus dat zal niet mogelijk zijn, mede door het horecabeleid van de gemeente. Omdat de locatie het begin van het Stadshart is, is de voorkeur dat er een levendige omgeving gerealiseerd wordt. Vandaar een voorkeur voor voorzieningen voor bewoners en evt. omwonenden in de plint van het gebouw, zoals sport, cultuur, etc.

Deelnemers hebben enthousiast gereageerd op de vraag over de invulling van de plint. Er zijn diverse, leuke ideeën geopperd. Onder andere: fitnessruimte, kinderopvang, tangozaal, buurthuis voor jongeren en sauna. Stadwaarde gaat aan de slag met de geopperde ideeën.

### **Toelichting procedure wijziging bestemmingsplan**

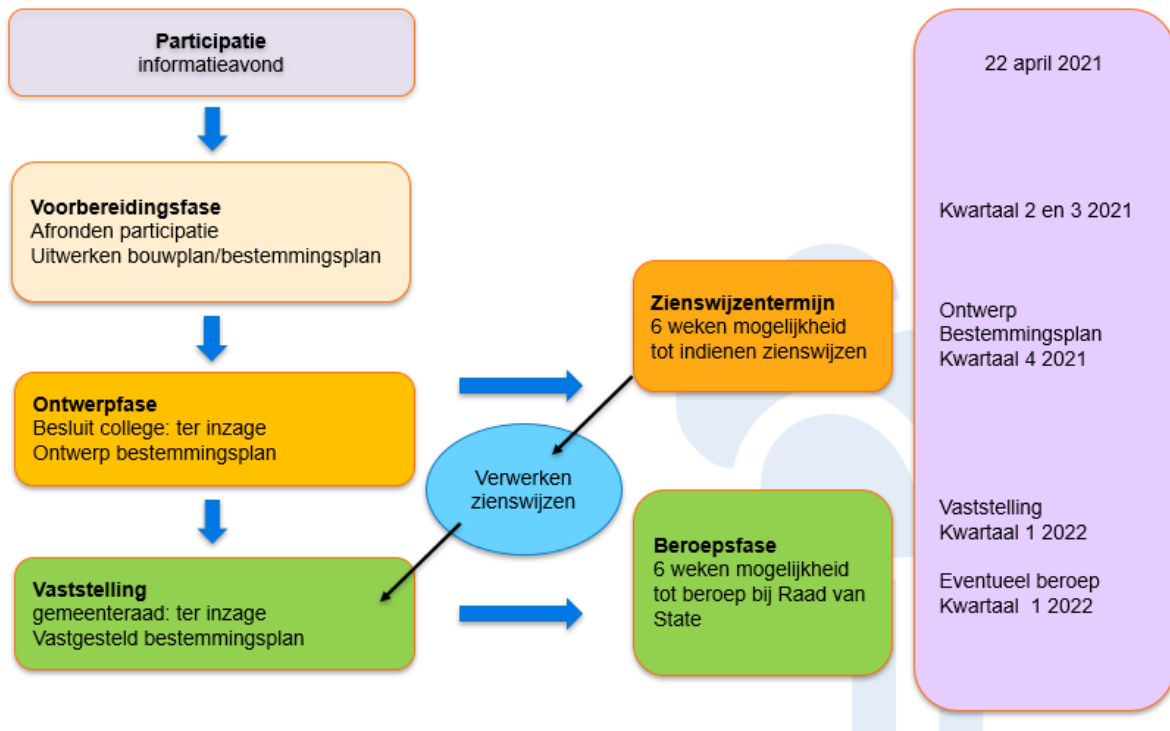
Marcel Andela van bureau MEES ging in op de planologische procedure.

De huidige bestemming van de locatie is 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Om woningbouw te kunnen realiseren op deze locatie, moet het bestemmingsplan worden herzien naar bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming kan de beoogde woningbouw in combinatie met andere functies in de plint worden gerealiseerd. Hiervoor is eerst een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 juni 2020 ook ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en dit naar de gemeenteraad gestuurd. Dit voorontwerp is besproken in de commissie Stad.

Na de participatie gaat de ontwikkelaar verder werken aan het voorlopig en daarna definitief ontwerp. Zoals hierboven gezegd, vormt het voorlopig ontwerp de basis voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. De verwachting is dat het bestemmingsplan begin 2022 vastgesteld wordt. Tegen de wijziging van het bestemmingsplan kan indien gewenst een zienswijze worden ingediend. Dat is mogelijk tot zes weken vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Volgens de huidige planning zal dit nog in 2021 plaatsvinden. De start van de wettelijke procedure en de wettelijke inspraaktermijn

publiceert de gemeente in de Staatscourant en in het Gemeenteblad op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) kunnen geïnteresseerden zich inschrijven voor de e-mailservice openbare bekendmakingen.

## Planologische procedure



### Verdere planning

Projectmanager Bart de Boer van de gemeente Zoetermeer lichtte nog verder kort toe wat de verwachte planning van het project is. In 2021 gaat Stadswaarde het plan uitwerken tot een definitief ontwerp en na de zomer start de bestemmingsplanprocedure. In 2022 is de verwachte vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad waarna Stadswaarde de vergunningaanvraag kan indienen. Dan gaat de gemeente ook de grond voorbereiden voor het bouwen waarna de bouw gestart kan worden. In 2024 staat de oplevering gepland.

### Vervolg participatie

De presentatie van de avond is gepubliceerd op [www.zoetermeer.nl/cadenza2](http://www.zoetermeer.nl/cadenza2) en op [Plan Woningbouw Cadenza 2 - Doe mee Zoetermeer](#). Tot 7 mei kan er nog gereageerd worden door een e-mail te sturen naar [projectenpmv@zoetermeer.nl](mailto:projectenpmv@zoetermeer.nl). Dit (sfeer)verslag is ook op de website te vinden. Het eindverslag van de participatie wordt opgesteld nadat alle vragen binnen zijn. Daarna wordt het eindverslag vastgesteld door het college van B&W.