

Aan de leden van de Raadscommissie Ruimte van de Gemeente Zoetermeer

Zoetermeer, 12 februari 2009

Betreft: Besloten bijeenkomst Rabobanklocatie d.d. 12 februari 2009

Geachte Commissieleden,

Vooruitlopend op de besloten bijeenkomst Rabobanklocatie van hedenavond verzoeken wij u vriendelijk kennis te nemen van het volgende.

De gemeente heeft ons, Verenigde Omwonenden Rabobanklocatie Dorp, vanaf de inspraakronde in de periode februari 2006 tot en met april 2006 op het voorontwerpbestemmingsplan Dorp IV tot de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV in juni – juli 2008 voorgehouden dat ten aanzien van de mogelijke herontwikkeling van de Rabobanklocatie geen groter bouwvolume mogelijk gemaakt gaat worden dan de bestaande situatie. In de **bijlage** treft u een overzicht aan van onze ernstige bezwaren met toelichting op het bouwplan van De Wilgen Vastgoed. Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend hiervan kennis te nemen.

Overigens zal er los van dit schrijven nog een separaat schrijven van één van de bidders op de Rabobanklocatie aan het college van Burgemeester en Wethouders worden verstuurd. In dit schrijven zal deze bidder tevens bevestigen dat bij de verkoop van de Rabobanklocatie gegadigden door de gemeente is voorgehouden dat er slechts een plan ontwikkeld kon worden binnen het bestaande bouwvolume.

Hieronder volgt een puntsgewijze uiteenzetting ten aanzien van onze inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Dorp IV, onze bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV en de reactie van de gemeente verwoord in diverse stukken.

A. In het eindverslag op de verzamelde inspraakreacties over het Voorontwerpbestemmingsplan Dorp IV van augustus 2006 staat onder punt 2.3 'Karakteristiek Oranjebuurt' het volgende.

Reactie gemeente in eindverslag:

De hoogte van de bestemming 'Centrumdoeleinden' aan de Oranjelaan is -met uitzondering van de bestaande hoogbouw van de Rabobank- onjuist op de plankaart vermeld en zal worden teruggebracht naar 6 meter, zodat eventuele bezwaren over belemmering van uitzicht, verminderde toetreding van zonlicht e.d. geen opgeld doen.

Standpunt omwonenden:

In augustus 2006 is dus juist door de gemeente zelf een verruiming van het (hoogte)kader aan de Oranjelaan van 13 meter naar 6 meter teruggebracht om aan de bezwaren van diverse omwonenden tegemoet te komen.

Reactie gemeente in eindverslag:

Er kan momenteel geen uitsluitsel worden gegeven over een mogelijk vertrek van de Rabobank. Evenmin is er zicht op een mogelijke herontwikkeling van deze locatie. Dientengevolge zijn in het bestemmingsplan de maten van de bestaande bebouwing opgenomen.

Standpunt omwonenden:

De gemeente stelt dat de kaders van de bestaande bebouwing zijn opgenomen, omdat er geen zicht is op de mogelijke herontwikkeling van de Rabobanklocatie. Onze wijkwethouder Muijzers benadrukt echter continu dat de gemeente de kaders van het bestemmingsplan vaststelt en dat die kaders volledig los staan van welk bouwplan dan ook. Er kan dus niet anders geconcludeerd worden dan dat de gemeente vanuit haar stedenbouwkundige (meerjaren)visie tot in juni 2008 geen aanleiding heeft gezien de bestaande kaders van de Rabobanklocatie in het bestemmingsplan Dorp IV te wijzigen laat staan aanzienlijk te verruimen.

Men had eventuele ruimere kaders immers meteen kunnen opnemen in het Voorontwerpbestemmingsplan Dorp IV los van het feit dat de Rabobank nog eigenaar was van deze locatie. Echter, de gemeente heeft het bestaande bouwvolume en de maten - gezien de bezwaren van omwonenden omtrent enige verruiming van het huidige bouwvolume zoals bij het Voorontwerpbestemmingsplan Dorp IV zijn ingebracht- als leidend gegeven genomen bij de ter inzage legging van het Ontwerpbestemmingsplan Dorp IV in juni 2008.

B. Onder punt 7.7 'Bernhardstraat' van het bedoelde eindverslag stelt de gemeente ten aanzien van de voorgestelde uitbreiding van het kantoorpand aan de Bernhardstraat 6 (op enkele tientallen meters van de Rabobanklocatie) het volgende.

Reactie gemeente in eindverslag:

De voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De uitbreiding zou namelijk tot gevolg hebben dat de evenwijdige groenstrook langs de bebouwing wordt doorbroken.

De grond ten westen van het kantoorpand dient in stand te blijven als groenvoorziening in het Dorp en met name in de Oranjebuurt zijn de onbebouwde ruimten tussen de gebouwen beeldbepalend. De diepe voortuinen en onbebouwde groene open ruimten bepalen het groene beeld van de buurt en zijn in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van de buurt.

Standpunt omwonenden:

In deze reactie bevestigt de gemeente ten overvloede haar stedenbouwkundige (meerjaren)visie ten aanzien van de Oranjebuurt in het algemeen en de Rabobanklocatie in het bijzonder. Kleinschaligheid en onbebouwde groene open ruimten dienen geconserveerd te worden om het karakteristiek van het Dorp te behouden.

C. In het memo van 9 december 2008, onderwerp vaststelling bestemmingsplan Dorp IV, stelt de gemeente ten aanzien van Impala Schinkelweg het volgende.

Reactie gemeente in memo:

De Schinkelweg/Den Hoorn is een oud lint/veendijk met wetering uit de 15e eeuw en behoort tot de cultuurhistorisch gezien meest waardevolle gebieden van Zoetermeer. De verscheidenheid qua bebouwing is groot en de bebouwing is kleinschalig. Uitgangspunt bij deze historische structuur is dat de karakteristieke maat en schaal die bij deze gebieden passen, gehandhaafd worden en waar mogelijk verbeterd.

Een plan van een ontwikkelaar voor de realisering van een appartementencomplex paste niet in de maat en schaal van de omgeving en is daarom niet doorgestaan.

Standpunt omwonenden:

Op grond van exact dezelfde argumenten past het plan van De Wilgen Vastgoed voor een appartementencomplex aan de Oranjelaan/Stationsstraat niet in de maat en schaal van de omgeving.

D. Ten aanzien van de Rabobank locatie stelt de gemeente in het onder C. genoemde memo het volgende.

Reactie gemeente in memo:

Op 25 juni 2008 is van De Wilgen Vastgoed een zienswijze ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV. Het bestemmingsplan maakte namelijk niet het bouwplan mogelijk dat door De Wilgen Vastgoed in overleg met de gemeente was ontwikkeld.

Standpunt omwonenden:

Op 23 juni 2008 legt de gemeente vanuit een stedenbouwkundige (meerjaren)visie het bestemmingsplan Dorp IV ter inzage waarin ze de ruimtelijke kaders aangeeft conform het Voorontwerpbestemmingsplan uit 2006. Het is dus onbestaanbaar dat 2 dagen later een projectontwikkelaar een zienswijze indient inhoudende een bouwplan dat de kaders van het bestemmingsplan buitenproportioneel overschrijdt en dan ook nog in overleg met de gemeente is ontwikkeld.

Reactie gemeente in memo:

Op 24 september 2008 heeft de eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden. De conclusie was dat het bouwplan moest worden aangepast. Het verslag is in uw bezit. Vervolgens is overleg gepleegd met De Wilgen Vastgoed. Dit heeft geresulteerd in een nieuw ruimtelijk kader voor de Rabobanklocatie en een door De Wilgen Vastgoed aangepast bouwplan.

Standpunt omwonenden:

In een sheet getoond op de 2e bewonersbijeenkomst op 20 november 2008 staat vermeld dat de ruime bestemming juist niet is gewijzigd, maar alleen de bouwmassa. In concreto betekent dit dat De Wilgen Vastgoed onverkort tot de grenzen van het 1e -door de gemeente bij monde van wethouder Muijzers zelf verworpen- bouwplan zou mogen bouwen en gemeente noch omwonenden enige rechtsgrond hebben hiertegen bezwaar te maken wanneer het bestemmingsplan Dorp IV met de zienswijze van De Wilgen Vastgoed wordt goedgekeurd en vastgesteld.

E. Reactienota zienswijzen van het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV t.b.v. Raadsvergadering 15 december 2008

Toelichting gemeente in reactienota:

Indiener heeft een plan ontwikkeld (ingekomen 25 juni 2008) voor de Rabobanklocatie. Hierover is indiener al geruime tijd in overleg met de gemeente.

Standpunt omwonenden:

Het heeft weinig met openbaarheid van bestuur en transparantie van doen als indiener al geruime tijd in overleg was met de gemeente over een forse overschrijding van het bestemmingsplan, maar dat de gemeente daarvoor niet de kaders in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan heeft aangepast. In dit geval laat de gemeente de projectontwikkelaar 2 dagen na de ter inzage legging van het bestemmingsplan een mede door de gemeente ontwikkelde zienswijze c.q. bouwplan indienen.

Vervolgens ontvangen de omwonenden pas in september 2008 (dat is 3 maanden later!) een uit perspectief gerukte tekening van het bouwplan wat reeds is gedateerd op 19 mei 2008 met een uitnodiging voor een bewonersbijeenkomst op 24 september 2008.

Reactie gemeente in reactienota:

Het plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan Dorp I evenmin aan het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV waar het de hoogte- en bouwgrenzen betreft. Het bouwplan overschrijdt de hoogte van 6 resp. 13 meter van het ontwerpbestemmingsplan. De hoogte voor een deel van de locatie was eerder naar aanleiding van inspraakreacties van omwonenden al teruggebracht van 13 meter naar 6 meter en daarmee in overeenstemming gebracht met de bouwhoogte van het geldende bestemmingsplan Dorp I.

Standpunt omwonenden:

Hier bevestigt de gemeente wederom dat ze een verruiming van het (hoogte)kader aan de Oranjelaan van 13 meter naar 6 meter heeft teruggebracht om aan de bezwaren van diverse omwonenden tegemoet te komen.

Reactie gemeente in reactienota:

Met name de omvang van het plan stuit op bezwaren bij de omwonenden (zie verslag van de bijeenkomst). Inhoudelijk voldoet het schetsplan aan de stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden.

Standpunt omwonenden:

Ons inziens is de juiste procedure dat de gemeente aan de hand van een stedenbouwkundige visie de kaders van het bestemmingsplan Dorp IV vaststelt. En dat heeft ze gedaan met het vastleggen van de huidige bouwmassa in het ontwerpbestemmingsplan. Dat 2 dagen na de ter inzage legging van het bestemmingsplan Dorp IV een bouwplan ligt dat deze kaders fors overschrijdt en dat de gemeente beweert dat dit plan past binnen de stedenbouwkundige visie is zeer ongeloofwaardig.

Bovendien toont de gemeente geen enkel respect voor de burgers van Zoetermeer in het algemeen en de omwonenden van de Rabobanklocatie in het bijzonder nu zelfs blijkt dat de gemeente dit al geruime tijd voor de ter inzage legging van het bestemmingsplan in overleg met de projectontwikkelaar heeft voorgekauwd.

Een van de randvoorwaarden (notabene) is dat overleg plaatsvindt met de direct omwonenden omtrent het bouwplan. In drie bijeenkomsten is meer sprake geweest van eenrichtingsverkeer dan van een dialoog.

Reactie gemeente in reactienota:

Voorgesteld wordt de zienswijze van De Wilgen B.V. gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Standpunt omwonenden:

Wat wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en wat wordt precies gegrond verklaard?

F. Reactienota zienswijzen van het ontwerpbestemmingsplan Dorp IV t.b.v. Raadscommissie Ruimte d.d. 4 februari 2009

Reactie gemeente in reactienota:

... omdat er op dat moment nog geen concreet bouwplan was op grond waarvan het bestemmingsplan aanpassing behoefde. Het bouwplan was mede in overleg met de gemeente ontwikkeld en voldeed in principe aan de gestelde randvoorwaarden. Het onderzoeken van de haalbaarheid van het bouwplan bij direct omwonenden.

Standpunt omwonenden:

Wij verwijzen u voor ons standpunt naar bovenstaande punten en voor wat betreft de haalbaarheid van het bouwplan bij direct omwonenden mag duidelijk zijn dat die er niet is.

Reactie gemeente in reactienota:

Met deze bestemmingsplanregeling kunnen noch de direct omwonenden noch De Wilgen Vastgoed volledig worden tevreden gesteld.

Standpunt omwonenden:

Dit standpunt delen wij niet, omdat met de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de zienswijze van De Wilgen Vastgoed) mogelijk wordt gemaakt dat De Wilgen Vastgoed hun eerste bouwplan alsnog kunnen realiseren.

Tot slot, deze hele gang van zaken rechtvaardigt ons inziens een onderzoek naar de door de gemeente en het college gevolgde procedures.

Met vriendelijk groet,

Namens de Verenigde Omwonenden Rabobanklocatie Dorp
Anne-Marie en Fred Jasper (Bernhardstraat 12)

Bijlage: 1