

## Raadsvoorstel

Onderwerp	Transformatie Dwarstocht
Zaaknummer	-2016-000800
Documentnummer	DOC-2016-005872
Versie	
Auteur	S. Duerink s.duerink@zoetermeer.nl 079-3468618
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)	Vugs, I.H.C.; Leeuwen, M.E. van; Kuiper, T.C.

<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	
<b>Programma(s)</b>	Inrichting van de stad
<b>Indien geheim</b>	Reden: Termijn:
<b>Eerdere besluitvorming</b>	
<b>Samenvatting</b>	<p>De in het verleden op bedrijventerrein Dwarstocht gevestigde bedrijvigheid pasten niet bij de in aanbouw genomen wijk Oosterheem. De gemeente is daarom overgegaan tot uitplaatsing van deze bedrijven. Met Miss Etam werd overeengekomen dat zij het terrein konden kopen om daar hoogwaardige bedrijvigheid te realiseren. In 2014 werd duidelijk dat Miss Etam geen gebruik van de destijds verleende optie maakt, waardoor het gebied beschikbaar komt voor een andere invulling.</p> <p>Op basis van extern advies is geconcludeerd dat er overprogrammering is in Zoetermeer voor wat betreft bedrijventerreinen. De gemeente onderzoekt daarom of het mogelijk is om de locatie Dwarstocht te transformeren van bedrijventerrein naar een woongebied met een mix aan functies. De grondexploitatie Dwarstocht is daarmee geen juiste financiële weergave meer van het project.</p> <p>De (toekomstige) invulling van Dwarstocht heeft ook invloed op de invulling van het naastgelegen Waterzicht (onderdeel van het project Oosterheem). De ontwikkeling van dit gebied verloopt voorspoedig. Dit maakt dat er een aantal beslissingen genomen moet worden over aspecten waar de twee gebieden, Dwarstocht en Waterzicht, elkaar ruimtelijk en functioneel raken. Het betreft de realisatie van een geluidscherm en een langzaam verkeer verbinding.</p>

	<p>Om de intenties van de gemeente publiekrechtelijk te verankeren is het wenselijk om een voorbereidingsbesluit te nemen, waarmee ontwikkeling van Dwarstocht als bedrijventerrein tegengegaan wordt. Het voorbereidingsbesluit heeft alleen betrekking op de gronden ten zuiden van het Aralmeer. De gronden van Miss Etam blijven ongemoeid.</p> <p>Het nemen van een voorbereidingsbesluit betekent ook het startsein voor het herzien van het bestemmingsplan Dwarstocht. Daarom wordt voorgesteld op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening kennis te geven van het voornemen dat voor het gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid.</p>
<b>Bijlagen + locatie</b>	1. Kaart behorende bij het voorbereidingsbesluit.

# Raadsbesluit nr. DOC-2016-005872

## Transformatie Dwarstocht

De raad van de gemeente Zoetermeer;  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2016

besluit

### *Grondexploitatie*

1. De grondexploitatie Dwarstocht per 31 december 2016 af te sluiten en dit financieel te verwerken bij de Voortgangrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling;
2. In 2016 afrondende werkzaamheden uit te voeren inzake het ruimen van het plangebied en de onderzoeken voor de transformatie te starten. De kosten van deze activiteiten komen ten laste van de grondexploitatie Dwarstocht.

### *Geluidscherm*

3. Het voorgenomen geluidscherm tussen Dwarstocht en Waterzicht (Oosterheem) vooralsnog niet aan te leggen en eventuele geluidsbelasting van Waterzicht (Oosterheem), inclusief geluidswerende maatregelen, integraal onderdeel te maken van de besluitvorming over de toekomstige invulling van Dwarstocht.

### *Langzaam verkeer verbinding*

4. De langzaam verkeer verbinding tussen Dwarstocht en Waterzicht (Oosterheem) op te nemen in de uitwerking van het inrichtingsplan van het gebied.

### *Bestemmingsplan Dwarstocht*

5. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor het plangebied Dwarstocht ten zuiden van het Aralmeer;
6. Het voorbereidingsbesluit met identificatienummer NL.IMRO.0637.VB00004-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de GBKZ met het nummer o\_NL.IMRO.0637.VB00004-0003 als ondergrond wordt gebruikt, voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart en tevens de volledige verbeelding van het voorbereidingsbesluit op papier vast te stellen (zie bijlage 1);
7. Het voorbereidingsbesluit genoemd onder 5 in werking te laten treden op 15 december 2016;
8. Van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied als genoemd onder 5, op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening kennis te geven waarbij wordt aangegeven dat er geen stukken ter inzage worden gelegd, geen zienswijzen inzake het voornemen naar voren kunnen worden gebracht en geen onafhankelijke instantie om advies wordt gevraagd.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Dit besluit heeft betrekking op een wijziging van de gemeentelijke begroting en daarom is geen referendum mogelijk.


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 28 november 2016

de griffier,



drs. B. Blokland MCM

de voorzitter,



Ch. B. Aptroot



## Toelichting

### Probleemstelling en kader

Dwarstocht is vanaf de jaren zeventig ontwikkeld als terrein voor zwaardere bedrijvigheid. Het terrein lag toen aan de rand van de stad. Met de komst van de wijk Oosterheem was handhaving van zware bedrijvigheid op Dwarstocht niet langer wenselijk. In 2001 is daarom een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat enkel lichtere vormen van bedrijvigheid toestaat. De zwaardere bedrijvigheid is inmiddels vrijwel geheel uitgeplaatst of gesaneerd.

Op het terrein zijn momenteel het bedrijf Etam Groep Retail B.V. (hierna Etam) en Pallethandel Zoetermeer gevestigd. Het resterende deel van het terrein ligt braak. Lange tijd is sprake geweest van een reservering voor de uitbreiding van Etam op deze braakliggende gronden. Deze reservering is begin 2014 grotendeels komen te vervallen door de [vaststellingsovereenkomst met Etam](#). Met de pallethandel is overeengekomen dat het bedrijf verplaatst naar het nabij gelegen bedrijventerrein Oosterhage. De bouwwerkzaamheden in Oosterhage zijn bijna afgerond, de locatie op Dwarstocht is recentelijk afgebrand.



Figuur 1: ligging Dwarstocht en Waterzicht

Met het vervallen van de reservering voor Etam is de gemeente vrij om de gronden als bedrijfskavels aan andere partijen te verkopen. De verkoop van bedrijfskavels in Zoetermeer blijft echter al enkele jaren achter bij de verwachtingen terwijl het aanbod in de regio de afgelopen jaren is toegenomen. Uit extern onderzoek uitgevoerd door de Stec Groep, zie [rapport](#), is gebleken dat er sprake is van overprogrammering wat betreft bedrijventerreinen in Zoetermeer. Geadviseerd wordt om Dwarstocht te “verkleuren” naar een woonfunctie. Het onderzoek onderschrijft de intentie van de gemeente om Dwarstocht te transformeren naar een woongebied met een mix aan functies, zoals aangekondigd in de [Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling](#) (pagina 60).

Vanwege de ligging van het gebied, nabij (hoofd)infrastructuur en bedrijventerrein Zoeterhage, verdient de milieutechnische inpassing van een woonfunctie op Dwarstocht bijzondere aandacht. Daarnaast is Dwarstocht één van de laatste locaties van aanzienlijke omvang, waar stedelijke uitbreiding mogelijk is. De toekomstige ambities en de huisvesting van bijzondere doelgroepen dienen hierdoor zorgvuldig afgewogen te worden bij de planvorming.

Voor de transformatie van Dwarstocht naar woongebied zullen nieuwe projectkaders vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad. In voorbereiding hierop zal een aantal technische onderzoeken uitgevoerd worden (geluid, milieu, verkeer) en zal het gebied onderzocht worden op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren. Vanwege de winterperiode kan de aanwezigheid van beschermde planten en dieren pas in het voorjaar vastgesteld worden. De verwachting is dat halverwege 2017 besluitvorming kan plaatsvinden over de nieuwe projectkaders. De gemeenteraad zal voorafgaand aan dit besluit via het project dan wel via de bestemmingsplanprocedure haar visie kunnen geven op de ontwikkeling van het gebied. Het ontwerp bestemmingsplan moet uiterlijk op 15 december 2017 ter inzage gelegd

zijn in verband met de vervaltermijn van het voorbereidingsbesluit. Start bouw kan tweede helft 2018 plaats vinden.

De (toekomstige) invulling van Dwarstocht heeft ook invloed op invulling van het naastgelegen Waterzicht, onderdeel van het project Oosterheem. De ontwikkeling van dit gebied verloopt voorspoedig waardoor nu een aantal beslissingen genomen moet worden over aspecten waar de twee gebieden, Dwarstocht en Waterzicht, elkaar ruimtelijk en functioneel raken. Het betreft de realisatie van een geluidsscherm en een langzaam verkeer verbinding.

Om het aantal voorstellen dat eind 2016 aangeboden wordt aan de gemeenteraad te reduceren, is er voor gekozen om een aantal besluiten met betrekking tot de locaties Dwarstocht en Waterzicht (Oosterheem) te combineren. Dit omdat deze locaties een sterke onderlinge afhankelijkheid hebben. De besluitpunten hebben betrekking op de grondexploitatie Dwarstocht (besluit 1 en 2), een tweetal fysieke aspecten waar Dwarstocht en Waterzicht elkaar raken (geluidsscherm en langzaam verkeer verbinding, besluit 3 en 4) en een voorbereidingsbesluit vanwege het toekomst functioneel gebruik van Dwarstocht in relatie tot Waterzicht (besluit 5 t/m 8).

### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

#### *Grondexploitatie Dwarstocht (besluit 1 en 2)*

Het uitgangspunt van het huidige bestemmingsplan en de grondexploitatie Dwarstocht is uitgifte van de locatie als bedrijventerrein. Vanwege de planvorming inzake de transformatie naar een woongebied, is het niet wenselijk om activiteiten te ontplooiën ten behoeve van het realiseren en/of verkopen van bedrijfskavels. De grondexploitatie is daarmee geen juiste financiële weergave meer van het project. Het voorstel is daarom om de grondexploitatie Dwarstocht per 31 december 2016 te sluiten en de gronden administratief op te nemen als Materiele Vaste Activa (MVA).

Het afsluiten van de grondexploitatie Dwarstocht wil niet zeggen dat het project Dwarstocht ook stopt. In de komende periode zal de planvorming over de transformatie naar woongebied doorgaan. Zodra de ruimtelijke, programmatische en technische mogelijkheden voor de transformatie naar woongebied concreter zijn, zullen nieuwe projectkaders, waaronder programma, samenspraak en financieren, voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

#### *Geluidsscherm (besluit 3)*

Binnen het project Oosterheem is voorzien in de aanleg van een geluidsscherm tussen Dwarstocht en Waterzicht. Het scherm moet komen op het plangebied van Dwarstocht, maar de kosten zijn geraamd binnen de grondexploitatie van Oosterheem omdat het scherm noodzakelijk is voor de ontwikkeling van Waterzicht. Tussen het gebouw van Etam en de reeds gerealiseerde woningen van Waterzicht is het scherm inmiddels aangelegd. In verband met de voorgenomen wijziging van de functie van Dwarstocht naar wonen is aanleg van de rest van het geluidsscherm misschien niet noodzakelijk. Mogelijk dat voor de nieuwe bestemming van Dwarstocht wel geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Het voorstel is daarom om het voorgenomen geluidsscherm tussen Dwarstocht en Waterzicht vooralsnog niet aan te leggen en geluidsbelasting van Waterzicht en Dwarstocht, inclusief eventuele geluidswerende maatregelen, integraal onderdeel te maken van de besluitvorming over de toekomstige invulling van Dwarstocht.

Voor de geluidsvoorziening resteert nog een budget van circa € 1,6 miljoen in de grondexploitatie Oosterheem. Zolang nog niet duidelijk is welke geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn, is het voorstel om het resterende budget voorlopig te handhaven in de grondexploitatie Oosterheem. De eventuele noodzakelijke maatregelen in verband met geluid zullen onderdeel uitmaken van de besluitvorming over Dwarstocht.

#### *Verbinding voor langzaam verkeer (besluit 4)*

Momenteel is er een tijdelijke verbinding voor bouwverkeer tussen Galvanistraat (Dwarstocht) en Waterzicht. In de plannen voor Waterzicht komt deze verbinding te vervallen. Bij een ontwikkeling van Dwarstocht als woongebied is het wenselijk dat er een langzaam verkeer verbinding (fietsers en voetgangers) komt met Waterzicht en het verderop gelegen winkelcentrum van Oosterheem en de diverse voorzieningen voor sport, recreatie, onderwijs en gezondheid in Oosterheem.

Het inrichtingsplan voor Waterzicht wordt momenteel uitgewerkt in samenwerking met de marktpartijen die Waterzicht ontwikkelen. Het mogelijk maken van de verbinding gaat ten koste van een beperkt aantal woningen op Waterzicht. Er zijn contractuele afspraken over de woningaantallen met de ontwikkelende partijen. Deze afspraken zullen aangepast moeten worden en de inrichting van de openbare ruimte zal eveneens aangepast moeten worden om de verbinding mogelijk te maken. De gemeenteraad zal conform geldende afspraken geïnformeerd worden over de eventuele financiële gevolgen van de aanpassingen in de woningaantallen en kosten voor de openbare ruimte.

Het voorstel is om de langzaam verkeer verbinding tussen Dwarstocht en Waterzicht op te nemen in de uitwerking van het inrichtingsplan van het gebied Waterzicht en als uitgangspunt te hanteren in de planvorming voor Dwarstocht. De kosten van de fysieke verbinding zullen opgenomen worden in de te zijner tijd te openen grondexploitatie voor de woningen in Dwarstocht.

#### *Bestemmingsplan Dwarstocht (besluit 5 t/m 8)*

Het uitgangspunt van het huidige bestemmingsplan en de grondexploitatie Dwarstocht is uitgifte van de locatie als bedrijventerrein. Voor de transformatie naar woongebied zal een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Het voorstel is om een voorbereidingsbesluit te nemen in het kader van de transformatie.

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid ([Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.7](#)). Het voorbereidingsbesluit dient als publiekrechtelijk middel om de intenties van de gemeente duidelijk te maken en om te voorkomen dat het bestemmingsplan dat in voorbereiding is, geschaad wordt door ontwikkelmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit bepaalt dat omgevingsvergunningen moeten worden aangehouden, voor zover deze niet passen binnen het toekomstige bestemmingsplan.

Het is niet gebruikelijk om een voorbereidingsbesluit te nemen voor gronden die in het bezit zijn van de gemeente. De gemeente kan immers voorkomen dat een ongewenste functie gerealiseerd wordt door de grond niet te verkopen. Grondverkoop is echter een privaatrechtelijke aangelegenheid en heeft daarmee een minder zwaarwegende status dan publiekrechtelijke middelen.

Voor Dwarstocht is het wenselijk om de intenties van de gemeente extra kracht bij te zetten middels een publiekrechtelijk besluit. De ontwikkelingen op Waterzicht zullen geschouwd worden vanuit de optiek dat Dwarstocht als woongebied ontwikkeld zal worden. Daarnaast zal op basis van het voorbereidingsbesluit Dwarstocht als bedrijventerrein uit de planvoorraad bedrijventerreinen en de regionale afstemming gehaald worden.

Het voorbereidingsbesluit Dwarstocht heeft alleen betrekking op het plangebied Dwarstocht ten zuiden van

*datum print:* maandag 21 november 2016



Figuur 2: gebied voorbereidingsbesluit

het Aralmeer (zie figuur 2). Voor het gebied ten noorden van de Aralmeer is een privaatrechtelijke overeenkomst met Etam. Dit deel blijft in gebruik als bedrijfsterrein.

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op 15 december 2016. Een voorbereidingsbesluit vervalt, indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Indien nodig kan de gemeenteraad te zijner tijd besluiten het voorbereidingsbesluit met 1 jaar te verlengen.

Het nemen van het voorbereidingsbesluit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied moet worden voorbereid. Van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden moet op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening kennis gegeven worden, waarbij moet worden aangegeven of:

- a. er stukken betreffende het voornemen ter inzage worden gelegd en waar en wanneer;
- b. er gelegenheid wordt geboden zienswijzen omtrent dit voornemen naar voren te brengen, aan wie, op welke wijze en binnen welke termijn en
- c. een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Voorgesteld wordt om van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening kennis te geven, waarbij wordt aangegeven dat er geen stukken ter inzage worden gelegd, geen zienswijzen inzake het voornemen naar voren kunnen worden gebracht en geen onafhankelijke instantie om advies wordt gevraagd.

## **Financiën**

### *Grondexploitatie Dwarstocht (besluit 1 en 2)*

Het project Dwarstocht, en daarmee de grondexploitatie Dwarstocht, kent een lange geschiedenis. Het oorspronkelijke doel van het project was de herontwikkeling en sanering van een functionerend bedrijventerrein naar een meer hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein. Dit is complex en daarmee tijdrovend en kostbaar gebleken. De boekwaarde van het project was per 1 januari 2016 € 8,2 miljoen. De waarde van de grondpositie van de gemeente in het gebied is recent extern getaxeerd en is hoger dan de boekwaarde. Het afsluiten van de grondexploitatie heeft daarmee geen direct financiële gevolgen.

In het kader van het "netjes" afronden van de grondexploitatie Dwarstocht moeten nog een aantal werkzaamheden uitgevoerd worden. Dit heeft voornamelijk betrekking op het ruimen van het gebied. Deze kosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie. Daarnaast zullen in de periode 2016 t/m eerste helft 2017 kosten gemaakt worden voor zaken als externe onderzoeken (milieu, geluid, veiligheid, etc.) en interne planbegeleiding. De kosten hiervoor worden geraamd op € 125.000,-. Deze kosten zullen geactiveerd worden als Immateriële Vaste Activa (IMVA). Omdat ook deze kosten betrekking hebben op het plangebied Dwarstocht, zullen deze kosten gedekt worden uit de huidige grondexploitatie Dwarstocht.

### *Geluidscherm (besluit 3)*

De eventuele noodzakelijke geluidsvoorzieningen om Dwarstocht te kunnen ontwikkelen als woongebied en voor de ontwikkeling van Waterzicht, maken onderdeel uit van de planvorming. Hierdoor zijn de aard, omvang en kosten nu nog niet bekend. Het is daarom nog niet mogelijk om aan te geven of er afwijkingen optreden ten opzichte van het restantbudget voor de geluidsvoorziening zoals die voorlopig wordt gehandhaafd binnen de grondexploitatie Oosterheem.

### *Verbinding voor langzaam verkeer (besluit 4)*

De kosten voor het realiseren van de verbinding voor langzaam verkeer tussen de gebieden Dwarstocht en Waterzicht zullen ten laste komen van de toekomstige project Dwarstocht. Dit omdat deze verbinding wenselijk is voor de ontsluiting van de locatie Dwarstocht. De inrichtingskosten aan de zijde van Waterzicht en de gedeerde opbrengsten van Waterzicht zullen in de grondexploitatie Oosterheem worden verwerkt.





**Samenspraak en Communicatie**

Omwonenden en belanghebbenden zullen geïnformeerd worden over het feit dat de gemeente de transformatie van Dwarstocht tot woongebied onderzoekt. De samenspraak inzake het vervolg van de planvorming van Dwarstocht zal conform beleid separaat voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Hierbij zal tevens het proces van de herziening van het bestemmingsplan betrokken worden.

**Duurzaamheid**

Bij de verdere uitwerking wordt het aspect duurzaamheid meegenomen.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Bij de verdere uitwerking wordt het aspect toegankelijkheid meegenomen.

**Rapportage en evaluatie**

N.v.t.

**Begrotingswijziging**

Het voorstel om de begroting te wijzigen i.v.m. de afsluiting van de grondexploitatie zal worden meegenomen bij de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling, die begin 2017 voor bestuurlijke besluitvorming zal worden aangeboden.