

## Raadsvoorstel

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Onderwerp</b>                | Voorstel transformatie Dwarstocht                             |
| <b>Zaaknummer</b>               |   |
| <b>Documentnummer</b>           | DOC-2017-006684   |
| <b>Versie</b>                   |   |
| <b>Auteur</b>                   | dhr. H.W.P. Hamster<br>h.hamster@zoetermeer.nl<br>079-3468533 |
| <b>Gemeentesecretaris</b>       | Mevr. H.M.M. Koek   |
| <b>Directeur</b>                | Dhr. R. van Nood  |
| <b>Portefeuillehouder</b>       | Dhr. M.J. Rosier  |
| <b>Medeverantwoordelijke(n)</b> | Dhr. T.C. Kuiper  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b> |  |
| <b>Programma(s)</b>                     | Sociale voorzieningen<br>Duurzaam en groen<br>Inrichting van de stad<br>Wonen en bouwen<br>Openbaar gebied   |
| <b>Indien geheim</b>                    | Reden:<br>Termijn:   |
| <b>Eerdere besluitvorming</b>           | Vorbereidingsbesluit d.d. 28 november 2016   |
| <b>Samenvatting</b>                     | <p>De raad heeft op 28 november 2016 besloten om de onderzoeken naar de transformatie van de locatie Dwarstocht te starten. ERA Contour heeft voor deze locatie aan de gemeente een voorstel gedaan om een bijzonder woonmilieu tot stand te brengen. Dit woonmilieu is gebaseerd op een analyse van leefstijlen, bijzondere gebiedskwaliteiten en het daarmee samenhangende woongenot. Op basis van deze analyse is ERA Contour gekomen tot een invulling van het gebied Dwarstocht, met als uitgangspunt 'altijd op vakantie'. ERA noemt avontuur, groen en ontmoeten als de belangrijke elementen van het door haar voorgestelde woonmilieu. Het plan biedt qua woningtypologie een aanvulling op de Zoetermeerse woningmarkt, waarmee de doorstroom bevorderd kan worden en nieuwe doelgroepen kunnen worden aangetrokken. Het voorstel gaat uit van circa 205 woningen in een groene, open setting, waarbij gebruik wordt gemaakt van de groene 'kraag' die nu al grotendeels om het gebied is. In het plan is rekening gehouden met de verschillende milieutechnische beperkingen, circa 50 parkeerplaatsen voor de moskee, de belangen van Waterzicht en een fietsverbinding naar Oosterheem. Met het voorgestelde plan lijken op basis van het programma en de voorlopige uitgangspunten de gemeentelijke kosten en boekwaarde in ieder geval gedekt te kunnen worden en daarmee lijkt dit plan voor de gemeente derhalve financieel haalbaar.</p> |
| <b>Bijlagen + locatie</b>               | Bijlage 1 – Vorbereidingsbesluit d.d. 28 november 2016<br>Bijlage 2 – Stedenbouwkundige opzet ERA<br>Bijlage 3 - Persbericht   |

# Raadsbesluit nr. DOC-2017-006684

## Voorstel transformatie Dwarstocht

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

### besluit

1. In te stemmen met de uitwerking van de stedenbouwkundige ambities voor invulling van de locatie Dwarstocht, waarbij wordt uitgegaan van:
  - a. Een onderscheidend woonconcept met voornamelijk grondgebonden woningen;
  - b. Een ruime opzet van woningen in een groene omgeving;
  - c. een totale groene omzoming van het gebied;
  - d. Collectief uitgegeven binnengebied, dat wel openbaar toegankelijk is;
  - e. een autoluw binnengebied;
  - f. woningbouw in geclusterde woonvelden;
  - g. een totaal woningbouwprogramma van circa 205 woningen, waarvan circa 40 sociale huurwoningen;
  - h. Inpassing van een openbaar fietsverbinding tussen Oostweg en Waterzicht;
  - i. BENG-normering en gasloos bouwen, met betrekking tot duurzaamheid;
  - j. aandacht voor natuur-inclusief bouwen;
  - k. aantal parkeerplaatsen te bepalen volgens de Nota Parkeernormen op circa 388, inclusief parkeren voor bezoekers;
  - l. hierbij rekening te houden met 50 parkeerplaatsen als overloop voor het parkeren van de toekomstige Moskee;
2. het college opdracht te geven om met de initiatiefnemer de haalbaarheid van de verdere uitwerking van de geformuleerde ambities nader te onderzoeken;
3. In te stemmen het procesvoorstel voor samenspraak over de invulling van de locatie Dwarstocht op het niveau van raadplegen;

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 29 januari 2018

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

# Toelichting

## Probleemstelling en kader

Op 28 november 2016 heeft de raad een voorbereidingsbesluit (bijlage 1) genomen ten aanzien van de locatie Dwarstocht. Het vigerende bestemmingsplan staat enkel bedrijvigheid toe op de locatie. Dit voorbereidingsbesluit ziet eveneens op een onderzoek naar de mogelijkheid voor woningbouw op deze locatie. Het voorliggende voorstel is hiervan de uitkomst.

Ontwikkelaar ERA Contour heeft het initiatief genomen om voor deze locatie een voorstel voor invulling met woningbouw te doen. Het plan biedt qua woningbouwtypologie een aanvulling op de Zoetermeerse woningmarkt, waarmee de doorstroom bevorderd kan worden en nieuwe doelgroepen kunnen worden aangetrokken. Daarbij geeft het invulling aan de wens van de raad om woningbouw op deze plek te onderzoeken en lijkt het een haalbaar plan.

## Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

### *De locatie Dwarstocht*

De locatie is gelegen aan de oostkant van Zoetermeer. Dwarstocht is een voormalig bedrijventerrein dat aan drie zijden wordt omsloten door infrastructuur, de Oostweg, de Franklinstraat en de Aralweg (ontsluiting Miss Etam). Aan de oostzijde wordt op het moment de wijk Waterzicht gebouwd. Het terrein is in volledig eigendom van de gemeente. De locatie Dwarstocht is circa 8,5 hectare groot (excl grond waarde optie van Miss Etam op ligt).



(Dwarstocht en omgeving)

### *Voorgeschiedenis*

De locatie Dwarstocht is in de jaren '70 ontwikkeld als bedrijventerrein voor zwaardere bedrijvigheid aan de rand van de stad. Met de plannen ten aanzien van Oosterheem was deze bedrijvigheid op deze locatie niet langer wenselijk. In 2001 is daarom een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat enkel lichtere vormen van bedrijvigheid toestaat. 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 een vaststellingsovereenkomst met Etam. Het terrein is daardoor beschikbaar voor herontwikkeling met woningbouw. Dit sluit goed aan bij de ontwikkelingen ten aanzien van Oosterheem. Met het in 2016 genomen voorbereidingsbesluit is hier verder invulling aan gegeven.

Uit de toelichting bij het voorbereidingsbesluit d.d. 28 november 2016:

*'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.'*



*(huidige situatie Dwarstocht)*

### *Planvorming en proces*

Eind 2016 heeft ERA de gemeente benaderd met plannen voor de locatie Dwarstocht. De plannen bestonden vooral uit een concept voor woningbouw op deze plek. Het concept was gestoeld, zoals de plannen nog steeds zijn, op een analyse van leefstijlen. Deze analyse laat zien welke doelgroepen onvoldoende mogelijkheden hebben in de Zoetermeerse woningmarkt. ERA richt zich hierbij op de ZZP-er, het samengestelde gezin en empty-nesters. Doelgroepen die zoeken naar meer flexibiliteit in hun woningvraag en woonomgeving. Op basis van deze doelgroepen is ERA gaan werken aan een voorstel met programmatische invulling, waarbij de invulling van de plek net zo belangrijk is als het aan te bieden woonproduct.

Dit voorstel heeft ERA gevat in het concept 'altijd op vakantie'. Gelet op de meerwaarde van de plannen voor de Zoetermeerse woningmarkt en de wens van de gemeente om de locatie in te vullen met woningbouw heeft de gemeente ERA in de gelegenheid gesteld haar voorstel toe te lichten. Zo is gevraagd om het voorstel, op eigen kosten en risico, verder uit te werken, waarbij rekening is gehouden met alle gebiedsbeperkingen, zoals geluid, aanwezigheid van het distributiecentrum van Miss Etam, parkeeroverloop voor de moskee, een fietsverbinding en een schouwpad voor het waterschap.

Het voorliggend voorstel behelst een passend plan dat een bijdrage levert aan de diversiteit op en toegankelijkheid en doorstroming van de Zoetermeerse woningmarkt. Bovendien is het plan haalbaar, op basis van voorlopige uitgangspunten, zowel in ruimtelijk als financieel opzicht.

Bij een besluit om met het voorliggende voorstel verder te gaan is het de bedoeling om op basis van de voorgestelde ambities de samenwerking met ERA aan te gaan en de gronden hiervoor te reserveren middelen een overeenkomst.

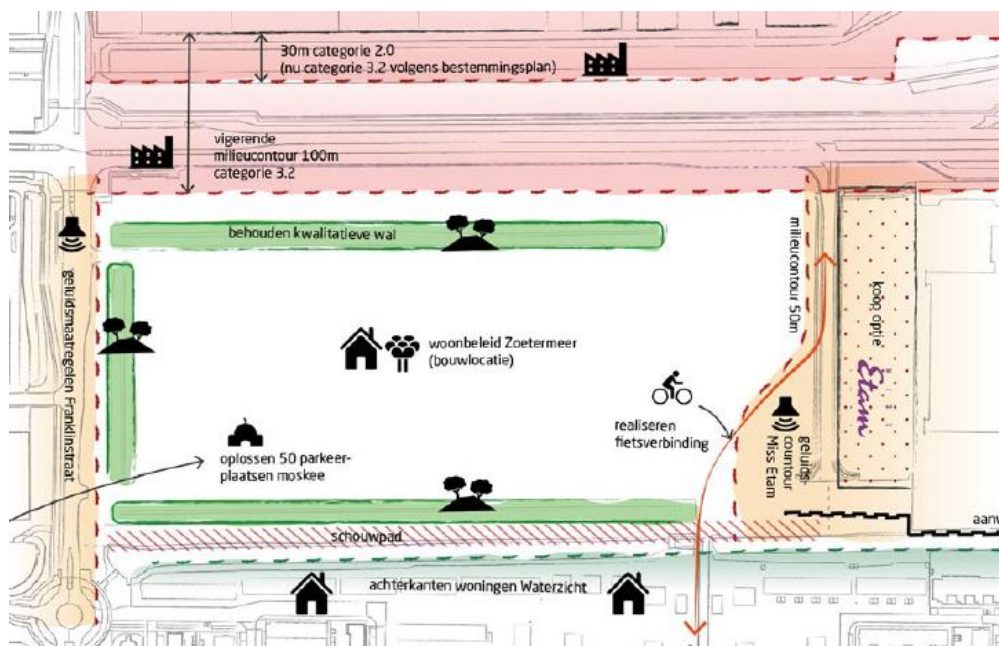
### *Stedenbouwkundige opzet*

Het voorstel van ERA contour (zie bijlage 2) is bedacht rond het concept 'altijd op vakantie'. Om hier invulling aan te geven is gespeeld met de verschillende aspecten van de vakantiegedachte zoals veel buiten zijn, veel groen om je heen, buiten activiteiten kunnen ondernemen en mogelijkheden tot sociale interactie. Aspecten die passen bij de behoefte aan individuele vrijheid van de eerder genoemde doelgroepen. Dit heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten voor verdere planvorming:

1. Landschap als drager van het gebied
2. Avontuur en ontmoeten als uitgangspunt
3. Een afgewogen balans tussen privé en openbaar

4. Een parkachtige beleving
5. Autoluw binnengebied

Bij de ontwikkeling van het voor herontwikkeling beschikbare gebied moet rekening gehouden worden met een aantal beperkende voorwaarden. Het gaat dan om geluidsbelasting van de Oostweg en Franklinstraat en de milieucontouren van Miss Etam en het aan de overzijde gelegen Zoeterhage. Maar er zijn ook andere, ruimtelijke beperkingen in het gebied. Zo is het gebied aangewezen als mogelijk overloopgebied voor parkerende bezoekers van de moskee, moet er een schouwpad worden gerealiseerd ten dienste van het waterschap en staat er al een fietsverbinding gepland richting Waterzicht.



(gebiedsbeperking in kaart gebracht)

Het bovenstaande heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig voorstel dat een ruime en groene opzet kent. De groene omzoming van het gebied wordt verder doorgezet, waardoor er een intieme sfeer in het gebied ontstaat. Bij de inrichting van het autoverkeerluwe binnengebied met woningbouw is sterk gelet op de overgangen van privé naar gemeenschappelijk. Hierdoor zijn geclusterde woonveldjes ontstaan in groepjes van 10 tot 15 huizen. Deze kunnen afzonderlijk van elkaar ontworpen worden, waardoor er maximale vrijheid ontstaat voor de verschillende doelgroepen om ruimtes naar de eigen behoefte te kunnen inrichten.



(Schetsontwerp invulling Dwarstocht)

Met het autoluwe binnengebied wordt het parkeren en verkeer naar buiten gedrongen. De ontsluiting van het gebied vindt dan ook plaats buiten de groene omzoming. Door de aarden wal zijn insteken gemaakt naar parkeercoffers. In de parkeercoffers is plaats voor 388 parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de normstelling uit de Nota Parkeernormen en Uitgangspunten. Tevens wordt, in combinatie met een inspectiepad langs het water, rekening gehouden met 50 overloopparkerplaatsen voor de moskee. Door het gebruik van een half-verharding zullen deze parkeerplaatsen een groene uitstraling hebben.



(sfeerbeeld)

Het binnengebied is, zoals gezegd, autoluw. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten groengebied dat zich goed leent voor spelen, bewegen en recreëren. Het is bij uitstek een opzet die bijdraagt aan sociale verbondenheid en cohesie. De groene uitstraling en de mogelijkheid om je vrij te bewegen in het gebied, gecombineerd met de speelse randen moet leiden tot een vakantiegevoel. Hierbij speelt het spelen met de overgang van openbaar naar privé en visa versa een belangrijke rol. Het gebied zal in mandeligheid worden uitgegeven, waarmee ook het beheer en onderhoud bij de toekomstige bewoners wordt gelegd.

### *Programma en aansluiting bij woonbeleid*

Met de Schaalsprong wordt een grote ambitie neergelegd voor de stad Zoetermeer, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In kwantitatieve zin kent het concept “altijd op vakantie” een duidelijke bovengrens als het gaat om aantallen en typologie. In kwalitatieve zin liggen er meerdere kansen waarop met dit plan ingespeeld wordt. Thema's uit de Schaalsprong als duurzaamheid, groen, leefbaarheid, en kwaliteit hebben hun plek in de voorgestelde invulling van Dwarstocht. Het draagt bij aan het bevorderen van de doorstroming van Zoetermeeders die een stap willen maken in hun wooncarrière.



*(Voorgesteld woningbouwprogramma)*

Voorgesteld wordt om een divers woningbouwprogramma mogelijk te maken, waarbij wordt gezocht naar variatie in grootte en maximale potentie voor kopers om zelf invulling te geven aan de plek. Het voorgestelde programma omvat circa 165 koopwoningen en 40 huurappartementen in de sociale sector. Binnen het koopprogramma is plaats voor (beleggers-) huur en zorgwoningen.

Het voorstel voorziet in de stedenbouwkundige uitwerking van het door de ontwikkelaar beoogde concept in een bijzonder, kwalitatief en architectonisch hoogwaardige woonbuurt. Dit concept speelt in op een specifiek in het woningbouwprogramma voorgestaan segment en een specifieke doelgroep, te weten: duurdere grondgebonden woningen voor doorstromende gezinshuishoudens. Tevens kan de locatie met een sociaal programmaonderdeel (bestaande uit kleinere startersappartementen) ook een bijdrage leveren aan de sociale doelen uit het woningbouwprogramma. In totaal 20 procent sociaal past binnen het planconcept.

### *Architectuur*

Alhoewel ERA een plan heeft voorgelegd wat nog vooral ziet op de stedenbouwkundige principes en woningtypes, is er ook al iets te zeggen over de architectuur. Deze is belangrijk voor het gebied. Door de hoogte van de woningen te beperken en uitlopende kapvormen met veranda's te gebruiken, blijft de beleving in het gebied die van de menselijke maat. Door het

maaiveld iets op te laten lopen richting de bebouwingsclusters en deze clusters iets hoger te plaatsen, sluit de openbare ruimte mooi aan op de veranda's. Dit alles zorgt voor zachte overgangen in het gebied.



(sfeerbeeld met architectuur)

### Doorvertaling van het plan naar de omgeving

Het voorliggende voorstel gaat sec in op de locatie Dwarstocht. Bij een goede ruimtelijke invulling van een locatie wordt ook naar de randen en de overgangen naar het omliggende gebied gekeken. In het geval van Dwarstocht is het gebied aan 3 kanten omzoomd door bedrijvengebied. Alleen aan de Oostkant is ook een woongebied gelegen.



(doorkijk naar ontwikkeling over de Oostweg)



ERA geeft ten aanzien van de verkleuring van het gebied een doorkijk en aanzet richting de verder gelegen toekomst. Hierbij vraagt ze aandacht voor de Oostweg als drager in het gebied. Dit is nu nog een industrieweg. Dit zou zich doormiddel van aanpassingen in de aankleding van de weg kunnen ontwikkelen tot een stadsstraat. Dit vergt echter wel een investering van de gemeente.

Ook kan de overzijde van de Oostweg (Zoeterhage) kunnen worden ontwikkeld met woningbouw, om zo de verkleuring door te trekken en de woongebieden aan elkaar te laten aansluiten. Hierbij biedt de huidige noordrand van de Oostweg nu al potentie om te ontwikkelen. Deze locatie leent zich voor een programma met een grotere dichtheid.

## **Financiën**

Het voorstel van ERA voor invulling van de locatie Dwarstocht is op basis van de tot nu toe beschikbare informatie financieel inhoudelijk doorgerekend waarbij er nog verschillende aannames gedaan zijn.. Op basis van de voorliggende programma en de voorlopige aannames lijkt de ontwikkeling financieel haalbaar. Dit wil zeggen dat in ieder geval de gemeentelijke kosten voor de locatie, en de boekwaarde, met dit plan goed gemaakt kunnen worden.

ERA heeft aangegeven de gronden te willen verwerven voor realisatie van het door haar ontwikkelde voorstel. De gemeente wil hiervoor een reserveringsovereenkomst sluiten met ERA Contour, waarmee ERA in de gelegenheid wordt gesteld om haar voorstel binnen de door de raad vast te stellen stedenbouwkundige kaders nader uit te werken tot een haalbaar plan op basis van een nog door de gemeente te bepalen verkoopprijs van de grond. In deze overeenkomst wordt een afspraak gemaakt over een reserveringsvergoeding, waaruit de gemeentelijke kosten in de reserveringsfase en de boekwaarde worden gedekt. Wanneer dit leidt tot verkoop van de grond, dan wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de verkoopprijs. Wordt de grond niet verkocht, dan is ERA Contour de reserveringsvergoeding kwijt.

### *Planning*

Op hoofdlijn is de planning, bij een positief raadsbesluit, om rond de zomer van 2018 een bestemmingsplan ter visie te leggen. De eventuele verkoop van woningen kan starten na het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad. Rond kwartaal 3/4 van 2019 kan de omgevingsvergunning verleend worden en kan worden aangevangen met de bouw. Dit betekent dat de eerste woningen halverwege 2020 kunnen worden opgeleverd.

## **Samenspraak en Communicatie**

### *Procesvoorstel samenspraak*

De wijze waarop de gemeente Zoetermeer omgaat met samenspraak is geregeld in de 'Kadernota Samenspraak' (oktober 2013) en de 'Samenspraakverordening gemeente Zoetermeer' (14 september 2015). De kadernota gaat in op de inhoud en het niveau van samenspraak en de verordening gaat in op de vereisten die gesteld worden aan samenspraak. Met dit procesvoorstel wordt aan beide voldaan.

### *Bevoegd gezag*

Gelet op artikel 2, lid 4 ex. artikel 4, lid 5 'Samenspraakverordening gemeente Zoetermeer', beslist in dit geval de gemeenteraad over de wijze van samenspraak op basis van het voorliggende procesvoorstel. De reden hiervoor is dat er uiteindelijk aan de raad een besluit wordt gevraagd over het voorliggende voorstel ten aanzien van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het woningbouwprogramma voor de locatie Dwarstocht. Voor dit procesvoorstel is de volgorde aangehouden zoals opgenomen in de samenspraakverordening onder artikel 4.

#### A. Onderwerp en speelruimte van samenspraak

Het onderwerp van deze samenspraak is in deze fase gericht op de ruimtelijke implicaties voor de omgeving ten aanzien van de realisatie van woningbouw op de locatie Dwarstocht. De grond is in zijn geheel in eigendom van de gemeente, zal zij in deze fase van de samenspraak het proces trekken. De samenspraak heeft vooral betrekking op het effect van de ontwikkeling op de directe omgeving.

#### B. Doel van de samenspraak

Het doel is om enerzijds de omgeving te informeren over de ontwikkeling en anderzijds om te komen tot overleg over de realisatie van de woningbouwontwikkeling, waarbij de effecten voor de omgeving in kaart zijn gebracht en acceptabel blijven.

#### C. Schaal van samenspraak

De samenspraak over de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Dwarstocht wordt op een lokaal schaalniveau gevoerd. Overweging hierbij is dat enkel de omwonenden en gebruikers van het gebied belangen hebben ten aanzien van deze ontwikkeling. Er is geen verder ruimtelijk effect op wijk- of stadsniveau. Wel worden er eventueel experts betrokken die specifieke kennis hebben van omgevingseffecten bij dit soort ontwikkelingen, zoals verkeerskundigen.

#### D. Belanghebbenden

Omwonenden en gebruikers van het gebied of aangrenzend gebied zoals Waterzicht, maar ook andere betrokkenen zoals Miss Etam en de eigenaren en gebruikers van het bedrijventerrein Zoeterhage. Daarbij zal de samenspraakgroep uitgenodigd worden om het proces bij te wonen en te volgen.

#### E. Niveau van samenspraak

Op basis van de Kadernota wordt voorgesteld om samenspraak te organiseren tot op het niveau van raadplegen. De overweging hierbij is dat er weinig direct belanghebbenden bij de samenspraak zijn. Waterzicht is nog niet gerealiseerd. Er zijn wel kopers die voorlopig getekend hebben voor een woning. Deze mensen zullen worden betrokken bij de samenspraak en sommigen hebben we op verzoek al in kennis gesteld van de plannen (onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming). Verder zullen omliggende bedrijven worden uitgenodigd. Deze bedrijven worden echter niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Met Miss Etam is in het voortraject al gesproken over de voorgenomen ontwikkeling, zodat we aan onze verplichtingen hebben voldaan, zoals opgenomen in de vaststellingsovereenkomst.

Verdere samenspraak met de potentiële kopers van woningen in het gebied vindt plaats op een later tijdstip onder regie van de ontwikkelende partij. Dit gaat pas spelen als het plan definitief gemaakt is en er zicht is op bestemmingswijziging.

#### **Rol verdeling bij raadplegen, zoals opgenomen in Kadernota Samenspraak**

##### *Rol gemeente:*

De gemeente bepaalt zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling van beleid. Meningeën, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De rol van de participant is geconsulteerd. Plannen worden door de gemeente opgesteld en voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.

##### *Rol samenleving*

Betrokkenen geven hun mening over het project, de voorstellen, de buurt et cetera. Zij geven tips hoe het beter kan. Ze delen hun opvattingen en inzichten met hun achterban of buurt.

#### F. Inrichting van het proces

- In deze fase van het proces voert de gemeente regie op de samenspraak. Bij de communicatie en organisatie van de samenspraak wordt ERA Contour betrokken.

*datum print:* vrijdag 15 december 2017

- De spelregels zijn als volgt:
  - Omwonenden en andere betrokkenen worden minimaal twee weken van te voren per brief uitgenodigd;
  - De samenspraak vindt plaats op gangbare momenten, door de weeks, in de avond, buiten vakantie periodes;
  - Van elke samenspraakavond wordt verslag opgemaakt. Deze wordt publiek gemaakt op de site van de gemeente Zoetermeer en verstrekt aan de gemeenteraad;
  - Opmerkingen op het verslag worden onverkort in een addendum toegevoegd aan het verslag.
- Naar aanleiding van het raadsbesluit in januari 2018 zal een eerste samenspraakavond worden georganiseerd. Deze zal plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2018 en zal worden georganiseerd in de omgeving van de locatie Dwarstocht. De terugkoppeling zal voorafgaand aan de commissiebehandeling worden verstrekt aan de raadsleden.
- Enerzijds zal de omgeving geïnformeerd worden over de strekking van uw besluit en het verdere proces (inclusief mogelijkheden tot inspraak en beroep). Anderzijds zal in gesprek worden gegaan over de ruimtelijke inrichting en effecten op de omgeving.
- Na het doorlopen van de ruimtelijke ordeningsprocedures (inclusief wettelijke inspraak) zal er nog een informatieavond worden georganiseerd waarbij enerzijds informatie zal worden verstrekt over de definitieve plannen en planning. Anderzijds zal hier ook aandacht zijn voor omgevingseffecten tijdens de bouw en communicatie.
- Vervolgens wordt het communicatie- en samenspraaktraject overgepakt door ERA Contour.

## **Duurzaamheid**

ERA is voornemens om, in technische zin, het geheel te ontwerpen op de nog vast te stellen BENG-normering (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze normering vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De normering ziet op verduurzaming door kansrijke en slimme innovaties, zoals bijvoorbeeld viervoudige beglazing, warmtepompen met een zeer hoog rendement en integratie van PV-panelen (BIPV).

Daarbij dienen de woningen in ieder geval zonder een fossiele aardgasaansluiting (gasloos) tot stand te komen.

Daarbij neemt ERA Contour deel aan de Expeditie Gratis Wonen; een initiatief van AM, BAM Wonen, Bouwinvest, Eigen Haard en TBI WOONlab om duurzaam, betaalbaar en comfortabel wonen toegankelijk te maken voor iedereen. De locatie Dwarstocht wordt in principe aangemerkt als één van de drie pilotprojecten voor de Stad van Strax, één van de expedities van Gratis Wonen. Doordat Dwarstocht kan worden aangemerkt als pilot in de Stad van Strax kan ze profiteren van kennis en expertise op het gebied van Delen, Community en Mobiliteit vanuit de deelnemende organisaties. Maar ook extra middelen in de vorm van subsidies zijn beschikbaar (subsidieprogramma Europese EFRO-gelden Kansen voor West II).

### *Natuur inclusief bouwen*

De stad wordt gezonder van meer biodiversiteit, niet in de laatste plaats omdat het 'plaagsoorten' als ratten en muggen weert. Zo vangt een gemiddelde vleermuis al gauw 3.000 insecten per nacht. Daarnaast maakt groen een stad natuurlijk klimaatbestendig. Natuur-inclusief bouwen is geen grootse en meeslepende opgave. Het kan met relatief kleine en goedkope maatregelen als het aanbrengen van neststenen voor huismussen, dakpannen voor gierzwaluwen, kasten voor vleermuizen, groene daken, geveltuinen en het scheppen van leefmogelijkheden voor tal van andere dieren. Wij stellen u dan ook voor dit op te nemen in de uitgangspunten voor verdere ontwikkeling voor deze locatie.

*datum print: vrijdag 15 december 2017*

Indien de grond aan ERA Contour wordt verkocht, zullen de intenties van ERA op het gebied van duurzaamheid contractueel worden vastgelegd. Deze kunnen vanwege juridische beperkingen op grond van de geldende wetgeving echter niet afgedwongen worden.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Tijdens het verdere ontwerpproces van gebouwen en het openbare gebied wordt aandacht besteed aan toegankelijkheid. Hierbij wordt in principe het Handboek Toegankelijkheid als uitgangspunt gebruikt. Voorgesteld wordt om bij verdere uitwerking de Toegankelijkheidsraad te betrekken.

### **Rapportage en evaluatie**

De uitgangspunten die in dit besluit worden vastgesteld zullen worden verwerkt tot een definitief ontwerp, met een exploitatie. Bij de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zal de raad deze uitgewerkt stukken ontvangen, evenals een verslag van de samenspraak.

### **Begrotingswijziging**

Dit onderwerp is nu niet van toepassing. Bij een definitieve uitwerking zal de begrotingswijziging aan u worden voorgelegd.