

Procesvoorstel samenspraak Eerste Stationsstraat Vernèdepark

Versie 29 mei 2019

Toelichting

Probleemstelling en kader

Het college heeft op 18 juni 2019 besloten om het project Eerste Stationsstraat Vernèdepark te starten. En tegelijkertijd is er een intentieovereenkomst gesloten met Arthur Armstrong B.V. voor een beoogde woningbouwontwikkeling aan de Eerste Stationsstraat 185.

Dit procesvoorstel gaat over de wijze van samenspraak en gaat in op onder andere:

- het doel van de samenspraak;
- het niveau van de samenspraak;
- de rolverdeling tussen de initiatiefnemer en de gemeente;
- de doelgroep voor de samenspraak.

Achtergrond

De ontwikkelende partij Arthur Armstrong heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Eerste stationsstraat 185. Het resultaat van de ontwikkeling is het realiseren van ca. 300 appartementen. Dit aantal is gebaseerd op een massastudie en is daarmee nog indicatief.

Het college heeft besloten om een intentieovereenkomst te sluiten met Arthur Armstrong B.V. waarin de initiatiefnemer in de gelegenheid wordt gesteld om een ruimtelijk en financieel haalbaar plan te komen passend binnen het nader door de gemeente op te stellen planuitwerkingskader (PUK). Deze periode wordt ook gebruikt om de omgeving door middel van een samenspraaktraject te raadplegen over de uitgangspunten en het plan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Niet van toepassing

Bevoegd gezag samenspraak

Het huidige gebruik is kantoren/detailhandel. Het vigerend bestemmingsplan is "Nutrihage", met als huidige bestemming "Kantoor". Het beoogde bouwplan is niet mogelijk binnen de huidige planologische kaders. Zodoende dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

A: Onderwerp en de speelruimte van de samenspraak

De gemeente heeft in de intentieovereenkomst opgenomen dat de gemeente veel belang hecht aan communicatie en samenspraak met de omgeving.

De samenspraak gaat over het raadplegen van de omgeving over de ruimtelijke inpassing van het bouwplan en de uitgangspunten die de gemeente hiervoor opstelt in het nog op te stellen Planuitwerkingskader. De functie woningbouw past niet in het vigerend bestemmingsplan dus er moet een juridisch planologische procedures worden doorlopen, waarover zowel B&W als de gemeenteraad nog een besluit over moeten gaan nemen. Daarnaast moet de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwplan.

De juridisch planologische procedure of de omgevingsvergunning zijn separate inspraakmomenten waarbij belanghebbenden inspraak mogelijkheden hebben.

B: Doel van de samenspraak

Het doel van de samenspraak is het op onderwerpen raadplegen en informeren van omwonenden en belanghebbenden met als doel waar mogelijk een betere inpassing van de ontwikkeling in de omgeving en het beperken van overlast voor omwonenden tijdens en na de bouw:

- De omgeving informeren over het initiatief om woningbouw te realiseren op de Eerste Stationsstraat 185;
- Het inventariseren van kennis, wensen en informatie uit de buurt, zodat de initiatiefnemer en de gemeente daar waar mogelijk rekening kunnen houden tijdens de verdere planvorming;
- Het verstrekken van procesinformatie

Met de reacties, wensen en informatie uit de buurt worden in het verdere proces van planvorming, in overleg met de initiatiefnemer, waar mogelijk rekening gehouden.

In de samenspraak zal zoveel als mogelijk worden getracht de reacties aan te wenden om de inpassing van de ontwikkeling binnen de bestaande omgeving te optimaliseren conform de wensen van bewoners, ondernemers en overige stakeholders.

C: De schaal van samenspraak

Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling op buurtniveau. De bewoners van de woningen en de overige stakeholders die uitzien op het bouwplan dan wel in de directe omgeving gevestigd zijn, zullen per brief door de gemeente worden geïnformeerd over de start en de inhoud.

D: Samenspraakgerechtigden

Bewoners en overige eigenaren rondom de locatie zullen worden uitgenodigd voor het samenspraakproces.

E: Niveau van de samenspraak

De samenspraak gaat op het niveau van raadplegen over:

- de uitgangspunten die de gemeente voor de ontwikkeling geformuleerd in het Planuitwerkingskader, met uitzondering van de aspecten die reeds in het kavelpaspoort zijn vastgelegd zoals hoogte, woningbouwprogramma en parkeren;
- de opbouw en uitstraling van het bouwplan, waarbij de initiatiefnemer de wensen van de omgeving waar mogelijk kan meenemen in het bouwplan;
- de overlast beperkende maatregelen tijdens de bouw.

F: Inrichting van het samenspraakproces

Het voorliggende samenspraakproces wordt onder regie van de gemeente uitgevoerd. De gemeente nodigt i.s.m. de initiatiefnemer, omwonenden en andere stakeholders uit voor de samenspraak om wensen uit de omgeving op te halen en de uitgangspunten en het bouwplan toe te lichten. De gemeente geeft procesinformatie en zal de voorgestelde uitgangspunten voor de ontwikkeling toelichten.

De buurt krijgt de gelegenheid om vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen. Samen met initiatiefnemer worden de reacties na de bijeenkomst gebundeld en teruggekoppeld naar de omgeving. Afhankelijk van de reacties vanuit de omgeving is het daarna aan de initiatiefnemer om te bepalen of en hoe hij de reacties verwerkt. De resultaten van de samenspraak zullen worden waar mogelijk worden verwerkt in een Planuitwerkingskader (PUK). Het PUK zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Globale planning

Besluitvorming door raad over dit voorliggende procesvoorstel samenspraak.	Q3 2019
Opstellen beleidskader (PUK) en verdere uitwerking plan	Q3 2019 – Q1 2020
Samenspraakbijeenkomsten door initiatiefnemer onder regie gemeente.	Q4 2019 – Q1 2020
Vaststelling samenspraakverslag door college van B&W	Q1-Q2 2020

Duurzaamheid

De gemeente Zoetermeer heeft de ambitie om de gebouwde omgeving klimaatneutraal te laten functioneren. Daarom is in het “programma duurzaam en groen Zoetermeer 2016-2020” opgenomen dat nieuwbouwwoningen voortaan meteen inspelen op die ambitie van 2040. Daarnaast heeft de gemeenteraad expliciet besloten om de ambitie van Nul op de Meterwoningen zonder gasaansluiting op te nemen. De verwachting is dat deze ambities goed aansluiten op ambities van marktpartijen en de wens van de woonconsument. Hierbij is ook van belang dat het kabinet op 26 april 2018 heeft besloten dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. De uitgangspunten t.a.v. duurzaamheid worden opgenomen in het Planuitwerkingskader.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten van de gebouwen zal aan het Bouwbesluit worden getoetst bij de vergunningverlening. De toegankelijkheid van het openbaar gebied zal worden ontworpen en getoetst conform afspraken in de BIOR (basis inrichting openbare ruimte).

Rapportage en evaluatie

Conform artikel 5 van de samenspraakverordening wordt een eindverslag van de samenspraakprocedure opgesteld.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing