

## **Procesvoorstel samenspraak nieuwbouw Van der Valk hotel Zoetermeer en tijdelijk casino locatie Zilverstraat**

### **Toelichting**

#### **Probleemstelling en kader**

Dit procesvoorstel gaat over de wijze van samenspraak voor de ontwikkeling van een Van der Valk hotel en een tijdelijk casino op de locatie Zilverstraat. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

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

#### **Achtergrond**

Het initiatief "Zilverstraat Van der Valk" betreft de ontwikkeling van een hotel van circa 180 kamers met een restaurant, een casino, congresfaciliteiten, wellness- en fitnessactiviteiten door Van der Valk Zoetermeer B.V. De huidige bestemming van het perceel grond is bedrijfsterrein en moet worden gewijzigd om de beoogde bouwplanontwikkeling mogelijk te maken.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van het hotel zal Van der Valk (exploitant: Jack's Casino) een tijdelijk casino realiseren. Hiervoor heeft zij reeds de exploitatievergunning. Het tijdelijk casino wordt geëxploiteerd tot aan de ingebruikname van het definitieve casino dat wordt ondergebracht in het hotel.

#### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's Bevoegd gezag samenspraak**

In het bestemmingsplan "Rokkeveen" heeft de locatie Zilverstraat de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen'. Het beoogde bouwplan is niet mogelijk binnen de huidige planologische kaders. Zodoende dienen twee planologische procedures doorlopen te worden, een tijdelijke wijziging (voor het tijdelijke casino) en een permanente wijziging (voor de hotelontwikkeling).

#### **A: Onderwerp van de samenspraak**

Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling door een particuliere initiatiefnemer op grond die thans eigendom is van de gemeente. De openbare ruimte (eigendom gemeente) rondom het bouwplan wordt gedeeltelijk opnieuw ingericht. De gemeente heeft de initiatiefnemer in het voortraject al meegegeven dat de gemeente veel belang hecht aan communicatie en samenspraak met de omgeving.

De samenspraak gaat over de ruimtelijke inpassing van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte (waaronder het verleggen van de ontsluitingsweg) rondom het bouwplan, waarbij het laatste vooral van belang is voor de omliggende bedrijven. Ook gaat de samenspraak over de overlastbeperkende maatregelen tijdens de bouw.

De samenspraak gaat niet over de vraag of aan de Zilverstraat wel of niet een hotel met casino moet komen. Hierover heeft het college reeds een besluit genomen op 28 mei 2019.

#### **B: Doel van de samenspraak**

Het doel van de samenspraak is het op onderwerpen consulteren en/of informeren van omwonenden en belanghebbenden om waar mogelijk een betere inpassing van de openbare ruimte te bewerkstelligen en te trachten de mogelijke overlast voor omwonenden en

belanghebbenden tijdens en na de bouw zoveel als mogelijk te beperken. Ook wordt procesinformatie gegeven over de planologische procedure.

In overleg met de initiatiefnemer 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 de omwonenden en belanghebbenden.

### **C: De schaal van samenspraak**

Het betreft hier vooral een ruimtelijke ontwikkeling op buurtniveau. De bewoners van de woningen in de omgeving en de eigenaren van de omliggende bedrijven die uitzien op het bouwplan danwel in de directe omgeving liggen, zullen per brief door de gemeente worden geïnformeerd over de start en de inhoud van het samenspraakproces. Ook ontvangen zij uitnodigingen voor samenspraakbijeenkomsten.

Daarnaast worden de wijkbewoners van Rokkeveen geïnformeerd via de wijkwebsite van de gemeente Zoetermeer en kunnen andere geïnteresseerden kennis nemen van de samenspraakbijeenkomsten via publicatie in de agenda op de website Doe Mee.

### **D: Samenspraakgerechtigden**

Bewoners en contactpersonen van de omliggende bedrijven rondom de locatie zullen worden uitgenodigd voor het samenspraakproces.

### **E: Niveau van de samenspraak**

De samenspraak gaat op het niveau van consulteren over:

- het ontwerp van het openbare gebied;
- de overlastbeperkende maatregelen tijdens de bouw.

De samenspraak gaat op het niveau van informeren over:

- het ontwerp van het bouwplan;
- de locatie en situering;
- het bouwvolume en de –hoogte.

Ten aanzien van het consulteren bepaalt de gemeente in overleg met de initiatiefnemer de agenda van de bijeenkomst. Meningingen, suggesties, ervaringen en ideeën worden actief geïnventariseerd. De rol van de deelnemers is die van geconsulteerde.

### **F: Inrichting van het samenspraakproces**

Voor de samenspraak organiseert de gemeente minimaal twee bijeenkomsten, afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt. Ook wordt individueel met omliggende bedrijven gesproken. De eerste bijeenkomst richt zich vooral op de komst van het tijdelijke casino en geeft een doorkijk naar de ontwikkeling van het hotel. De tweede bijeenkomst gaat nader in op het ontwerp van het hotel en de inrichting van de openbare ruimte.

Tijdens de samenspraakbijeenkomsten zal de initiatiefnemer het ontwerp van het bouwplan tonen aan de genodigden door middel van tekeningen en informatie geven over het proces en de bouwlogistiek. De gemeente geeft informatie over (ontwerp en proces van) het openbare gebied.

Genodigden kunnen de plannen bekijken, vragen stellen, een toelichting krijgen en een reactie geven. Deelnemers aan de samenspraakbijeenkomst kunnen binnen een tijdsbestek van 1 week hun samenspraakreactie geven over de te consulteren onderwerpen via het mailadres [ProjectenPMV@zoetermeer.nl](mailto:ProjectenPMV@zoetermeer.nl)

Van elke bijeenkomst wordt een (sfeer)verslag gemaakt dat binnen twee weken na de bijeenkomst aan de deelnemers wordt toegestuurd en op de gemeentelijke website wordt geplaatst. Van elke bijeenkomst worden de reacties gebundeld en door de gemeente, in overleg met de initiatiefnemer, beoordeeld en beantwoord in een samenspraakverslag. Het

samenspraakverslag wordt vastgesteld door het college van B&W en ter kennisneming naar de raad gestuurd.

### **Vervolgproces**

Tijdens het formele traject betreffende het tijdelijke casino wordt de gemeentelijke kruimelregeling en bouwaanvraag gestart. Voor de ontwikkeling van het hotel wordt via een uitgebreide WABO allereerst de bestemming gewijzigd waarna de bouwaanvraag aangevraagd kan worden. Dit betekent dat een gedeelte van de kavel eerst tijdelijk anders wordt bestemd om vervolgens voor de gehele kavel de bestemming vast te stellen. De initiatiefnemer dient een complete omgevingsvergunningaanvraag in met een ruimtelijke onderbouwing. De gemeente toetst dan de aanvraag en maakt een collegevoorstel om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

De tijdelijke bestemmingswijziging en de vergunningverlening voor het tijdelijke casino worden vastgesteld door het college van B&W. De bestemmingswijziging wordt met een ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het college van B&W. Na behandeling worden het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na deze termijn worden de zienswijzen behandeld in een nota van zienswijzen en met de andere stukken ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en het college van B&W verleent de omgevingsvergunning (eventueel in mandaat). Het college van B&W stelt het tijdelijke bestemmingsplan vast en verleent de omgevingsvergunning.

### **Globale planning**

Besluitvorming door college van B&W procesvoorstel samenspraak	nov. 2019
Aanvraag omgevingsvergunning tijdelijk casino	nov. 2019
Samenspraak met omliggende bedrijven (individueel)	dec. 2019 / jan. 2020
Samenspraakbijeenkomst omwonenden en bedrijven	jan. 2020
Start bouw tijdelijk casino	Q1 - 2020
Ingebruikname tijdelijk casino	Q2 - 2020
Bestemmingsplanprocedure hotel	2020
Samenspraakbijeenkomst	Q4 - 2020
Start bouw hotel	Q2 - 2021
Ingebruikname hotel en sloop tijdelijk casino	medio 2022

### **Financiën**

Dit project maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Lansinghage. In de grondexploitatie van deze ontwikkeling zijn de kosten voor de ambtelijke inzet voor het samenspraakproces gedekt.

### **Samenspraak**

De wijze waarop de gemeente Zoetermeer omgaat met samenspraak is geregeld in de 'Kadernota Samenspraak' (vastgesteld oktober 2013) en de 'Samenspraakverordening' (vastgesteld 14 september 2015). De kadernota gaat in op de inhoud en de verschillende niveaus van samenspraak. De verordening gaat in op de vereisten die gesteld worden aan samenspraak. Met dit procesvoorstel wordt aan beide voldaan. Ook is voldaan aan de beslispunten uit het Raadsbesluit actualisatie samenspraak (vastgesteld 23 september 2019)

### **Duurzaamheid**

Dit aspect wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor mensen met een beperking**

Dit aspect wordt conform beleid meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het openbare gebied.

**Rapportage en evaluatie**

Conform artikel 5 van de Samenspraakverordening wordt een eindverslag van de samenspraakprocedure opgesteld en ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd.

**Begrotingswijziging**

Niet van toepassing.