

## Procesvoorstel samenspraak woningbouwontwikkeling Eleanor Rooseveltlaan 3-29

### Toelichting

#### Probleemstelling en kader

Dit procesvoorstel gaat over de wijze van samenspraak voor de versnellingslocatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 en gaat onder andere in op:

- 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 locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is één van de 14 locaties uit de Versnellingsagenda. In het kavelpaspoort Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is de volgende ontwikkelrichting opgenomen:

“Woningbouwprogramma	Goedkope/midden/dure huurwoningen en koop, omvang programma: 400 woningen.
Woonmilieu	Stedelijk woonmilieu, parkwonen, diversiteit aan woontypen: grondgebonden, gestapeld, hoogbouw tot 90 meter, zichtlocatie, landmark/iconisch gebouw, hoge dichtheid, omvangrijke kavel.
Doelgroepen	Zeer diverse doelgroepen: gezinnen, starters, empty nesters, alleenstaanden, ouderen, dynamische netwerkstedeling, etc.
Parkeernorm	Deze locatie aan de rand van Rokkeveen is gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer. Op korte afstand liggen de stationslocaties Zoetermeer en Zoetermeer Oost. Voor deze locatie is de ambitie om woningen te realiseren voor o.a. een jongeren doelgroep. Voor deze locatie wordt de parkeernorm gehanteerd conform het beleid van 16 december 2019.

Ontwikkelaar Wonam heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op deze locatie. Het plan voor de woningbouw zal passen binnen de ontwikkelrichting van het kavelpaspoort en het planuitwerkingskader (PUK) en omvat 400 woningen met parkeervoorziening.

#### Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

##### Bevoegd gezag samenspraak

In het bestemmingsplan "Rokkeveen" heeft de locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 de bestemmingen 'Kantoor' en 'Groen'. Voor woningbouw dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

De locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is één van de 14 locaties uit de, door de gemeenteraad op 8 oktober 2018 vastgestelde Versnellingsagenda Woningbouw. Daarbij heeft de Gemeenteraad ook de ontwikkelrichting van de bijbehorende kavelpaspoorten vastgesteld. Daarom is conform de Samenspraakverordening, artikel 2, lid 4, het College het bevoegde gezag voor het vaststellen van het procesvoorstel samenspraak. Het College informeert hierover de Gemeenteraad.

#### A: Onderwerp van de samenspraak

Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling door een particuliere initiatiefnemer op grotendeels eigen grond (nu kantoor). Het openbare gebied (eigendom gemeente) rondom het bouwplan wordt deels bebouwd en deels gecompenseerd (er zal sprake zijn van grondruil) en opnieuw ingericht.

Op de samenspraakbijeenkomst raadpleegt en informeert ontwikkelaar Wonam, de omwonenden en belanghebbenden over het initiatief. De gemeente informeert de omwonenden en belanghebbenden over de ontwikkelrichting van het kavelpaspoort. De ontwikkelrichting zoals opgenomen in het kavelspaspoort staan niet ter discussie en zijn geen onderwerp van de samenspraak.

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

Het doel van de samenspraak is het op onderwerpen raadplegen en informeren van omwonenden en belanghebbenden om waar mogelijk een betere inpassing van de ontwikkeling in de omgeving (binnen de ontwikkelrichting van het kavelpaspoort) te bewerkstelligen en te trachten de mogelijke overlast voor omwonenden en belanghebbenden tijdens en na de bouw zoveel als mogelijk te beperken. Tevens zal procesinformatie worden verstrekt over de planologische procedure. Met de reacties, wensen en informatie uit de buurt wordt in het verdere proces van planvorming, in overleg met de initiatiefnemer, waar mogelijk rekening gehouden.

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

Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling op buurtniveau. De bewoners van de woningen in de omgeving en de eigenaren van de kantoren 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 inclusief een uitnodiging voor de samenspraak. *Zie de bijlage met het verspreidingsgebied voor de bewoners van de woningen en de eigenaren van de kantoren die uitzien op het bouwplan.* Daarnaast wordt de wijk geïnformeerd via de wijkwebsite van de gemeente Zoetermeer. De samenspraak wordt bekend gemaakt via de agenda op Doe Mee.

### **D: Samenspraakgerechtigden**

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

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

De samenspraak gaat op het niveau van raadplegen over:

- De opbouw en uitstraling van het bouwplan;
- De opbouw en uitstraling van het openbaar gebied;
- De overlastbeperkende maatregelen tijdens de bouw.

De samenspraak gaat op het niveau van informeren over:

- De locatie (zie kavelpaspoort);
- De situering (zie kavelpaspoort);
- De maximale hoogte (zie kavelpaspoort);
- De parkeernorm (zie kavelpaspoort);
- De parkeerregulerende maatregelen.

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

Op 3 maart 2020 is overleg gevoerd met het actiecomité Het Eleanor Alternatief. Het actiecomité is geen officiële afvaardiging met mandaat vanuit de buurt, maar meer een groep bezorgde omwonenden die geïnformeerd hebben naar de bouwhoogte en het parkeren van het nieuwe plan en de inrichting van het openbare groen.

Onder normale omstandigheden wordt door de gemeente voor de samenspraak met de hele buurt een bijeenkomst in fysieke vorm georganiseerd. Tijdens de samenspraakbijeenkomst zal de initiatiefnemer het initiatief toelichten aan alle genodigden.

De genodigden krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat binnen een termijn van twee weken per mail naar de deelnemers wordt verzonden en op de gemeentelijke website wordt geplaatst.

Deelnemers aan de samenspraakbijeenkomst kunnen binnen een tijdsbestek van twee weken hun samenspraakreactie geven over de te raadplegen onderwerpen via het mailadres [ProjectenPMV@zoetermeer.nl](mailto:ProjectenPMV@zoetermeer.nl).

Na de afronding van de samenspraak worden alle 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. Na de vaststelling van het samenspraakverslag is de samenspraakprocedure afgerond.

Door de corona-maatregelen zijn samenspraakbijeenkomsten in fysieke vorm opgeschort. Om tegemoet te komen aan de afspraken met de ontwikkelaar en omwonenden wordt in aanvulling op dit procesvoorstel separaat voorgesteld de samenspraak voor dit bouwplan geheel digitaal te organiseren na het zomerreces van 2020.

### **Vervolgproces**

Tijdens het formele traject wordt een gemeentelijke coördinatieprocedure gestart. Dit betekent dat de omgevingsvergunningaanvraag gecoördineerd wordt voorbereid met een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

De initiatiefnemer dient een complete omgevingsvergunningaanvraag in met een wijziging bestemmingsplan alsmede het verzoek om de aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd te behandelen met het bestemmingsplan. De gemeente toetst dan de aanvraag en maakt een collegevoorstel om in te stemmen met het coördineren van de aanvraag en een ontwerp bestemmingsplan. Deze stukken worden tegelijk met een memorie van uitgangspunten inclusief alle andere ontwerpbesluiten (o.m. geluid en vergunning) behandeld in de raadscommissie. Na behandeling wordt 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 de gemeenteraad. De Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en het College van B&W verleent de omgevingsvergunning. Na vaststelling kan direct beroep worden ingesteld tegen zowel de verleende omgevingsvergunning als het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State (uitspraak Raad van State binnen een half jaar).

### **Globale planning**

Besluitvorming door college van B&W-procesvoorstel samenspraak	juni 2020
Samenspraakbijeenkomst	na zomer 2020
Start coördinatieprocedure	eind 2020

### **Financiën**

De gesprekken met de initiatiefnemer zijn momenteel onderhanden. De planning is dat in juni 2020 de intentieovereenkomst wordt voorgelegd aan het College van B&W. Er worden met de initiatiefnemer ook afspraken gemaakt over een vergoeding van ambtelijke kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het doorlopen van het samenspraaktraject die na overeenstemming vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

### **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.

### **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.