

Raadsvoorstel

Onderwerp	Procesvoorstel Samenspraak woningbouwontwikkeling Martin Luther Kinglaan
Zaaknummer	-2017-001000
Documentnummer	DOC-2017-007725
Versie	
Auteur	Dhr. R. Pronk r.pronk@zoetermeer.nl 079-3469930
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)	Kuiper, T.C.; Vugs, I.H.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad Wonen en bouwen
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit Woningbouwprogrammering (vastgesteld op 11 september 2017, onder 8.a) Raadsvoorstel in behandeling Solitaire locaties
Samenvatting	<p>Het College van B&W heeft een reserveringsovereenkomst gesloten met Kieboom & Van Wezel voor een woningbouwontwikkeling aan de Martin Luther Kinglaan in Oosterheem. Hiervoor dient de raad een procesvoorstel samenspraak voor vast te stellen.</p> <p>De samenspraak heeft betrekking op het woningbouwplan en de inrichting van de openbare ruimte. Het samenspraakniveau voor deze uitwerkingsfase is raadplegen. Het doel van de samenspraak is het ophalen van kennis, wensen en informatie uit de buurt voor de uitwerking van het plan en het informeren van de buurt over de voortgang van het plan.</p>
Bijlagen + locatie	Kaart verspreidingsgebied locatie Martin Luther Kinglaan Oosterheem

Raadsbesluit nr. DOC-2017-007725

Procesvoorstel Samenspraak woningbouwontwikkeling Martin Luther Kinglaan

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 december 2017;

besluit

1. Dit procesvoorstel voor de samenspraak voor woningbouw en de openbare inrichting op de locatie Martin Luther Kinglaan Oosterheem vast te stellen.
2. Het college op te dragen de samenspraak te starten met een informatiebijeenkomst waarin de gemeente en initiatiefnemer Kieboom & Van Wezel de omgeving raadplegen over het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte.

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

Het college heeft op 19 december 2017 een reserveringsovereenkomst gesloten met Kieboom & Van Wezel voor een beoogde woningontwikkeling aan de Martin Luther Kinglaan in Oosterheem.

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

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

Achtergrond

De kavel maakt onderdeel uit van het project Oosterheem. De plek is oorspronkelijk bedacht om in te vullen met een sportbestemming. Sinds de ontwikkeling van dit deel van de wijk Oosterheem ligt deze grond braak. In de afgelopen 10 jaar heeft zich, op een enkele initiatiefnemer na, geen serieuze kandidaat gemeld die op de grond een commerciële sportvoorziening wilde ontwikkelen.

Kieboom & Van Wezel ziet op deze kavel mogelijkheden om een woningbouwprogramma te realiseren en heeft een globaal plan voor woningbouw aan de gemeente gepresenteerd wat bestaat uit circa 220 huur- en/of koopwoningen en –appartementen. Voorlopig onderverdeeld in (circa) 43 grondgebonden woningen, (circa) 70 startersappartementen en (circa) 75 appartementen.

Het college heeft Kieboom & Van Wezel aangeboden de grond gedurende 18 maanden voor haar te reserveren. Het doel van deze reservering is om Kieboom & Van Wezel in de gelegenheid te stellen in deze periode te onderzoeken of het ruimtelijk en financieel haalbaar is haar concept en programma op deze locatie te realiseren. Die periode wordt ook gebruikt om de omgeving door middel van een samenspraaktraject te betrekken bij de plannen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Niet van toepassing

Financiën

Er zijn met Kieboom & Van Wezel afspraken gemaakt over een vergoeding van ambtelijke kosten waaronder de kosten van het samenspraaktraject. De kosten en baten van de woningbouw ontwikkeling worden verantwoord in de grondexploitatie Oosterheem.

Samenspraak en Communicatie

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 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 samenspraak

In het bestemmingsplan "Oosterheem-Zegwaartseweg-Noord" heeft het perceel de bestemming 'sport'. Woningbouw past daar niet in er dient een juridische planologische procedure te worden doorlopen. Er is daarom sprake van nieuw kaderstellend beleid.

Conform de Samenspraakverordening, artikel 2, lid 3 en 4 is de raad daarom bevoegd gezag om het procesvoorstel samenspraak vast te stellen.

A: Onderwerp en de speelruimte van de samenspraak

Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling door een particuliere initiatiefnemer. De gemeente is eigenaar van de grond voor het bouwplan. De gemeente heeft initiatiefnemer in het voortraject al meegegeven dat de gemeente veel belang hecht aan communicatie en samenspraak met de omgeving.

Het woningbouwprogramma past niet in het bestemmingsplan dus er moet een juridisch planologische procedures worden doorlopen, waarover zowel het college als de gemeenteraad nog besluiten over moeten gaan nemen. Daarnaast moet de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwplan. Zowel de juridische planologische procedure als de omgevingsvergunning zijn separate inspraakmomenten waarbij belanghebbenden inspraak mogelijkheden hebben.

B: Doel van de samenspraak

- De omgeving informeren over dit initiatief;
- Het ophalen van kennis, wensen en informatie uit de buurt, zodat de initiatiefnemer en de gemeente daar rekening mee kunnen houden tijdens de verdere planvorming;
- Inzicht verkrijgen in woningbehoeften van potentiële huurder of kopers;
- Het verstrekken van procesinformatie (in welke fase van het proces zijn we, wat zijn de vervolgstappen etc.?).

Door omwonenden te betrekken bij de planvorming en te luisteren naar eventuele bezwaren, stimuleren we draagvlak bij de omwonenden voor de toekomstige bouwplannen.

C: De schaal van samenspraak

Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling op buurtniveau. De bewoners van de woningen en de bedrijven die uitzien op de kavels en/of in de directe omgeving zullen door de initiatiefnemer per brief worden geïnformeerd. Daarnaast wordt de wijk geïnformeerd via de wijkwebsite.

D: Samenspraakgerechtigden

Bewoners en bedrijven rondom de locatie zullen worden betrokken bij de samenspraak.

E: Niveau van de samenspraak

Samenspraak vindt plaats op het niveau van raadplegen.

In de nabije omgeving staan woningen en er is de stadsboerderij. Op de huidige kavel zijn een aantal voorzieningen waarvoor onderzocht moet worden of deze al dan niet terugkomen en zo ja, hoe deze moeten worden ingepast. Dat zijn onder andere een speelveld, een kunstwerk en een pannakooi. De eventuele komst van de woningen heeft gevolgen voor de omwonenden. De gevolgen worden in kaart gebracht en tijdens een informatiebijeenkomst besproken met de omgeving.

F: Inrichting van het samenspraakproces

Nadat het college akkoord is gegaan met de reserveringsovereenkomst en de raad heeft ingestemd met het voorliggende procesvoorstel wordt het samenspraaktraject onder regie van de gemeente opgestart. De initiatiefnemer nodigt de bewoners en bedrijven per brief uit voor een informatiebijeenkomst om hun bouwplannen toe te lichten. De gemeente is aanwezig om reacties te peilen en toelichting te kunnen geven over zaken die de gemeente aangaan zoals bijvoorbeeld de eventuele gevolgen voor het openbaar gebied.

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 reactie van de omgeving is het daarna aan de initiatiefnemer om te bepalen wat hij met de reacties doet en of hij verder wil met de plannen.

Als de initiatiefnemer door wil dient hij de plannen verder uit te werken.
Uiteindelijk moet er op een bepaald moment een juridisch planologische procedure opgestart worden om de woningbouw mogelijk te maken.

Globale planning

Besluitvorming door raad over dit voorliggende procesvoorstel samenspraak.	Januari 2017
Informatie bijeenkomst door initiatiefnemer onder regie gemeente.	Februari 2018
Terugkoppeling van informatie bijeenkomst naar omgeving door gemeente en initiatiefnemer.	Maart 2018
Uitwerking bouwplan en inrichting door initiatiefnemer samen met gemeente.	Na maart 2018 tot uiterlijk oktober 2019

Duurzaamheid

Dit aspect zal worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Dit aspect zal conform beleid worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en de aanpassingen aan het openbaar gebied.

Rapportage en evaluatie

Conform artikel 5 van de samenspraakverordening wordt een eindverslag van de samenspraakprocedure opgesteld en ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing