

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel proces samenspraak project "Delftsewallen" 0637290262
Versie	
Auteur	Theeuwen, R. / Rusken, M.
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Het College van B&W heeft een intentieovereenkomst gesloten met Schouten en De Jong projectontwikkeling voor een integrale woningbouwontwikkeling van de locatie Delftsewallen 23-25 (voormalige beddenzaak) in combinatie met de locatie van de voormalige gasfabriek. Hiervoor dient de raad een procesvoorstel samenspraak vast te stellen. De samenspraak heeft betrekking op het woningbouwplan. 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.
Bijlagen	- Kaart verspreidingsgebied locatie Delftsewallen

Raadsbesluit 0637290262

Raadsvoorstel proces samenspraak project "Delftsewallen"

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018

besluit

- In te stemmen met dit procesvoorstel voor de samenspraak voor het project "Delftsewallen";
- Het college op te dragen de samenspraak te starten waarin de gemeente en initiatiefnemer Schouten en De Jong projectontwikkeling de omgeving raadplegen over het bouwplan waarbij de resultaten van de samenspraak daarna gezamenlijk met een Plan Uitwerkingskader (PUK) voor de verdere ontwikkeling ter besluitvorming wordt aangeboden de gemeenteraad.

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 9 juli 2018

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Het college heeft op 5 juni 2018 een intentieovereenkomst gesloten met Schouten en De Jong projectontwikkeling voor een beoogde integrale woningbouwontwikkeling aan de Delftsewallen 23-25 en de locatie van de voormalige gasfabriek (project “Delftsewallen”).

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

Schouten en De Jong projectontwikkeling heeft onlangs de voormalige beddenzaak aan de Delftsewallen gekocht. Het perceel is direct grenzend aan de locatie van de voormalige gasfabriek dat in eigendom is van de gemeente en dat sinds de sanering van het terrein braak ligt. Het laatstgenoemde perceel maakt onderdeel uit van het project ‘Gasfabrieksterrein Delftsewallen’ met een grondexploitatie, waarover jaarlijks wordt gerapporteerd in de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling.

Schouten en De Jong projectontwikkeling ziet mogelijkheden om beide percelen integraal te ontwikkelen met woningbouw. In een eerste verkenning heeft Schouten aan de gemeente een plan gepresenteerd bestaande uit 18 koopwoningen. De grond van de voormalige gasfabriek, in eigendom van de gemeente, heeft in het bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat de bestemming ‘woongebied’. Het naastgelegen perceel Delftsewallen 23-25 heeft een bestemming ‘detailhandel’ met een wijzigingsbevoegd naar ‘gemengd-7’ dat onder meer woningen toestaat (overigens ‘uitsluitend op de verdiepingen’). Het thans voorgenomen bouwplan van Schouten past niet binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan, al dan niet na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid.

Het college heeft met Schouten en De Jong projectontwikkeling een intentieovereenkomst afgesloten waarin Schouten in de gelegenheid wordt gesteld om voor 31/12/2018 met een ruimtelijk en voor beide partijen financieel haalbaar plan te komen passend binnen het nader op te stellen planuitwerkingskader (PUK). Het PUK is een door de raad vast te stellen document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen. Deze periode wordt tevens benut voor het opstellen van een vervolgovereenkomst ten behoeve van de integrale ontwikkeling van beide locaties en om de omgeving door middel van een samenspraaktraject te betrekken bij de plannen.

Het initiatief past binnen de ontwikkelingen van de markt en sluit aan bij het gemeentelijk beleid, onder meer vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Een ontwikkeling op deze locatie is wenselijk omdat daarmee een verdere kwalitatieve invulling wordt gegeven aan de omgeving van de Dorpsstraat als onderdeel van de Binnenstad. Het voormalige gasfabrieksterrein ligt inmiddels braak en de aangrenzende voormalige beddenzaak staat leeg. Door beide locaties integraal te ontwikkelen wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan deze bijzondere locatie in de binnenstad. Het voorgenomen bouwplan is daarmee wenselijk. Met het aangaan van de eerder genoemde intentieovereenkomst en dit besluit om de samenspraak te starten wordt de wenselijkheidsfase afgerond en start de haalbaarheidsfase.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Niet van toepassing

Financiën

Er zijn met Schouten en De Jong projectontwikkeling afspraken gemaakt over een vergoeding van ambtelijke kosten waaronder de kosten van het samenspraaktraject.

Samenspraak en Communicatie

De wijze waarop de gemeente Zoetermeer omgaat met samenspraak is geregeld in de ‘Kadernota Samenspraak’ (oktober 2013) en de ‘Samenspraakverordening’ (24 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 "Stadscentrum/Dorpsstraat" heeft het perceel dat door Schouten en De Jong projectontwikkeling is aangekocht (de voormalige beddenzaak) de bestemming detailhandel en het perceel van de gemeente (het voormalige gasfabrieksterrein) de bestemming wonen. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig. Gelet op deze wijziging en het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt in een historische 'politiek gevoelige' omgeving raadpleegt het college de omgeving over de beoogde ontwikkeling.

A: Onderwerp en de speelruimte van de samenspraak

Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling door een particuliere initiatiefnemer. De gemeente is eigenaar van een deel 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 (deels) 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. 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;
- Het verstrekken van procesinformatie

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 actief worden benaderd voor de samenspraak. 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.

F: Inrichting van het samenspraakproces

Het voorliggende samenspraakproces wordt onder regie van de gemeente uitgevoerd. De initiatiefnemer nodigt de bewoners en bedrijven uit voor de samenspraak om wensen uit de omgeving op te halen en de 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. De resultaten van de samenspraak zullen worden meegenomen/meegewogen in een Plan Uitwerkingskader (PUK). Het PUK zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op basis van het PUK en de resultaten die zijn opgehaald uit de samenspraak wordt door Schouten het plan verder ontwikkeld en zullen zij de procedure opstarten voor het wijzigen van het bestemmingsplan (voor wat betreft hun perceel – de voormalige beddenzaak).

Globale planning

Besluitvorming door raad over dit voorliggende procesvoorstel samenspraak	juni 2018
---	-----------

Informatie bijeenkomst door initiatiefnemer onder regie gemeente	juni
Terugkoppeling van informatie bijeenkomst naar omgeving door gemeente en initiatiefnemer	sept 2018
Opstellen beleidskader (PUK) en verdere uitwerking plan	juni – dec 2018

Duurzaamheid

Dit aspect zal worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan (is onderdeel van de intentieovereenkomst).

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.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing