

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan en beschikbaar stellen uitvoeringsbudget project Eleanor Rooseveltlaan 3-29
Zaakid	2022-091045
Auteur	Joram Spijker / Tom Eisenburger +31793469134 / +31793469404 J.J.Spijker@zoetermeer.nl / t.eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 Collegevoorstel Projectopdracht Eleanor Rooseveltlaan 3-25 d.d. 24 september 2019 Collegevoorstel Planuitwerkingskader Eleanor Rooseveltlaan 3-29 d.d. 3 maart 2020 Collegevoorstel Proces samenspraak Eleanor Rooseveltlaan 3-29 d.d. 26 mei 2020 Collegevoorstel Vaststellen eindverslag participatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 d.d. 22 juni 2021 Raadsmemo Eindverslag Participatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 d.d. 5 juli 2021 Collegevoorstel Voorontwerpbestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 d.d. 30 november 2021 Raadsmemo Stand van zaken E. Rooseveltlaan 3-29 d.d. 23 maart 2022 Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 d.d. 22 maart 2022 Collegevoorstel Vaststellen anterieure overeenkomst E. Rooseveltlaan 3-29 d.d. 22 maart 2022
Samenvatting	Voor de locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is een woningbouwplan in ontwikkeling met in totaal 354 appartementen en twee ondergrondse parkeergarages. Het betreft een gelaagd oplopend complex van 13,5 meter naar 67 meter hoog. De initiatiefnemer, Eleanor B.V. samen met ontwikkelaar Wonam, wensen twee leegstaande bedrijfsgebouwen van de voormalige Rabobanklocatie aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29 in Rokkeveen te slopen om hier vier appartementencomplexen te realiseren. Het bestemmingsplan dient te worden aangepast om woningbouw mogelijk te maken. Na een participatieprocedure is hiervoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid hebben voor zes weken ter inzage gelegen (van 20 mei 2022 t/m 30 juni 2022) voor zienswijzen. Er zijn 72 zienswijzen ontvangen, die in concept

	beantwoord zijn in de Nota van Beantwoording Zienwijzen Bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29, zie bijlage 5. De zienwijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt nu samen met de beantwoording van de zienwijzen aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Met het vaststellen van het bestemmingsplan start de uitvoeringsfase van het project. Hiervoor is uitvoeringsbudget nodig voor de gemeentelijke planbegeleiding en het inrichten van het openbaar gebied (woonrijpmaken). De kosten voor het woonrijpmaken worden volledig verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor de planbegeleiding worden deels direct verhaald op de initiatiefnemer en deels gedekt uit de opbrengst van de grondtransactie die bij dit project hoort.
Bijlagen	1. Bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 Toelichting 2. Bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 Bijlagen bij de Toelichting 3. Bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 Regels 4. Bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 Verbeelding (plankaart) 5. Nota van Beantwoording Zienwijzen Bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 6. Besluit Hogere waarden geluid 7. Begrotingswijziging nr. 151 8. Namenlijst indieners zienwijzen (vertrouwelijk)

Raadsbesluit

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan en beschikbaar stellen uitvoeringsbudget project Eleanor Rooseveltlaan 3-29
2022-091045

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2022

besluit

1. Het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29;
4. Het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00112-0003) digitaal vast te stellen;
5. De Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (met nummer o_NL.IMRO.0637.BP00112) als ondergrond te gebruiken;
6. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 op papier vast te stellen;
7. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen;
9. Projectbudget ad. € 911.000,- voor de uitvoeringsfase van het project Eleanor Rooseveltlaan beschikbaar te stellen en dit als volgt te dekken:
 - a. Kostenverhaal ad. € 843.000,-
 - b. Positief saldo van grondaankoop en -verkoop ad. € 68.000,-;
10. Het saldo van baten en lasten ad. € 332.000,- te verantwoorden in het resultaat Grondbedrijf 2024 en dit te verwerken bij de jaarrekening;
11. De begrotingswijziging waarin de financiële gevolgen zijn verwerkt vast te stellen.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (onderdeel 1 t/m 8 van dit besluit) geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep open staat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Over de onderdelen 9, 10 en 11 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotings-wijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Voor de locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is een woningbouwplan in ontwikkeling. De eigenaar (hierna: Eleanor B.V.) wil twee leegstaande bedrijfsgebouwen slopen om hier vier appartementencomplexen te realiseren met 354 appartementen. Het complex heeft een gevarieerd programma met appartementen in zowel de sociale huur, middel dure huur als koop. Realisatie van het project zorgt daarmee voor een toename van het woningaanbod in de stad en helpt doorstroming op de woningmarkt verder op gang te brengen.

Voor de locatie heeft de gemeenteraad in 2018 een kavelpaspoort vastgesteld in het kader van de 'Versnellingsagenda woningbouw'. Nadat de gemeente met Eleanor B.V. een intentieovereenkomst heeft gesloten, hebben de gemeente en Eleanor B.V. de haalbaarheid van een ontwikkeling op deze locatie onderzocht. Ook heeft in deze fase een participatietraject met omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden. Overeenstemming over de haalbaarheid is eerder dit jaar door middel van een anterieure overeenkomst vastgelegd. Over deze stappen bent u via een [raadsmemo](#) geïnformeerd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is de formele bestemmingsplanprocedure doorlopen. In mei/juni 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. Zie figuur 1.



Figuur 1 Plankaart

Gedurende de zienswijzeperiode zijn er 72 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen (zie bijlage 5) worden de ingediende zienswijzen beoordeeld en van een antwoord voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is een aantal ambtelijke aanpassingen verwerkt. Het betreft de volgende aanpassingen:

- De Mobiliteitstoets in bijlage 2 van de plantoelichting is geactualiseerd. Er wordt nu ook rekening gehouden met afwikkeling van het verkeer richting de Tintlaan. De conclusie blijft onveranderd;
- Onderzoek Stikstofdepositie in bijlage 6 van de plantoelichting is geactualiseerd. De actualisering was nodig omdat abusievelijk het bestaande aantal m2 kantoor van 8.000 m2 werd genoemd in plaats van de 500 m2 commerciële voorzieningen die het plan mogelijk maakt. Tevens is rekening gehouden met de aangepaste verkeersafwikkeling in de mobiliteitstoets. De conclusie blijft onveranderd;
- Aan Paragraaf 2.5.4 Hoogbouwvisie is de volgende tekst toegevoegd:
"De Hoogbouwvisie is geen locatieonderzoek. Bij concrete initiatieven zal een locatieonderzoek plaats moeten vinden";
- Er is een trillinghinderonderzoek naar spoorwegverkeer uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 15 van de plantoelichting. Tevens is een hoofdstuk 5.12 aan de plantoelichting toegevoegd waarin de resultaten van het trillinghinderonderzoek zijn opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat de trillingen geen belemmering vormen voor woningbouw;
- De schaduwstudies, bestaand en toekomstig in bijlage 8 en 9, zijn geactualiseerd door ook de beelden van de maanden april, mei, juli en augustus toe te voegen;
- Aan bijlage 13, 'Eindverslag Participatie', is een addendum toegevoegd. Het betreft een nagekomen reactie (e-mail) uit de participatie van 17 juli 2021 en een brief van het Actiecomité van 15 juli 2021, met de separate beantwoording daarop van de gemeente.
- De eventueel gewijzigde geluidbelasting op de bestaande woningen, in de nieuwe situatie, is nader beschouwd. De Notitie is toegevoegd als bijlage 16 bij de plantoelichting. Hieruit blijkt dat er geen significante verschillen zijn te verwachten.
- In de planregels is in art. 1.36 de definitie van 'maatschappelijke voorzieningen' enigszins aangescherpt, om te voorkomen dat geluidgevoelige functies zoals bijvoorbeeld kinderdagverblijven zijn toegestaan. De aangepaste definitie komt te luiden:

1.36 maatschappelijke voorzieningen

uitsluitend educatieve en medische voorzieningen, zoals bijvoorbeeld instellingen voor bijles, zorginstellingen, alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen. Kinderdagverblijven zijn uitgesloten.

Binnen de 500 m2 toegelaten commerciële voorzieningen in de plint, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' op de plankaart, zijn naast kantoren en dienstverlening ook de hier gedefinieerde maatschappelijke voorzieningen toegelaten.

De raad kan nu overgaan tot besluitvorming over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na een positief besluit over het voorliggende voorstel wordt de uitvoeringsfase van het project gestart. In de uitvoeringsfase wordt het bouwplan binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp, op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Zodra deze verleend is, kan de daadwerkelijke bouw starten. Zowel voor de planbegeleiding als voor een aantal werkzaamheden zal de gemeente in deze fase kosten maken. Daarnaast is in de uitvoeringsfase van het project sprake van opbrengsten voor de gemeente als gevolg van kostenverhaal en grondtransacties. In de begroting is geen rekening gehouden met deze baten en lasten. In voorliggend voorstel wordt tevens gevraagd om over deze financiële consequenties een besluit te nemen.

Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd om de woningbouwontwikkeling op de locatie planologisch mogelijk te maken. De woningbouwontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Zoetermeer en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast wordt met de begrotingswijziging invulling gegeven aan het budgetrecht van de gemeenteraad en voldaan aan de financiële kaders voor het faciliterend grondbeleid van de gemeente Zoetermeer.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29;
4. Het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00112-0003) digitaal vast te stellen;
5. De Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (met nummer o_NL.IMRO.0637.BP00112) als ondergrond te gebruiken;
6. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 op papier vast te stellen;
7. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen;
9. Projectbudget ad. € 911.000,- voor de uitvoeringsfase van het project Eleanor Rooseveltlaan beschikbaar te stellen en dit als volgt te dekken:
 - a. Kostenverhaal ad. € 843.000,-
 - b. Positief saldo van grondaankoop en -verkoop ad. € 68.000,-;
10. Het saldo van baten en lasten ad. € 332.000,- te verantwoorden in het resultaat Grondbedrijf 2024 en dit te verwerken bij de jaarrekening;
11. De begrotingswijziging waarin de financiële gevolgen zijn verwerkt vast te stellen.

Argumenten

1.1 Vaststelling is een logische vervolgstap in het proces om te komen tot realisatie.

Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen, is de vervolgstap om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Vaststellen is nodig om het bestemmingsplan juridische werking te geven.

Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, zodat deze na het doorlopen van de wettelijke zienswijzeprocedure een juridisch bindende werking krijgt.

1.3 Er zijn geen redenen om niet vast te stellen.

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel zijn een aantal zienswijzen aanleiding om sommige onderzoeken te actualiseren. De zienswijzen zijn gedetailleerd en per thema beantwoord in de Nota van Beantwoording, die als bijlage 5 bij dit voorstel is gevoegd. Samenvattend kan per thema het volgende worden gezegd:

1. Parkeernormen, verkeersveiligheid, verkeersdruk en infra.

De zorgen over het parkeren en verkeer zijn beantwoord. Uitgelegd is dat een bouwplan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels. Er is een Mobiliteitstoets uitgevoerd (bijlage 2 bij de plantoelichting) waarin

de berekeningen zijn opgenomen. In het bestemmingsplan wordt het beoogde programma gemaximeerd tot 354 woningen en 500 m2 commerciële voorzieningen. Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen is dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein in de ondergrondse parkeergarages zullen moeten worden gerealiseerd. De definitieve toets aan de Nota Parkeernormen vindt plaats op basis van het definitieve bouwplan bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De bestaande blauwe zone in de wijk wordt voorsnog niet aangepast. Als daar aanleiding toe bestaat kan dit in de toekomst aangepast worden.

De hoeveelheid verkeer die dit plan genereert is bepaald. De bestaande omliggende wijkontsluitingswegen kunnen deze hoeveelheid goed aan.

De bestaande voetgangersoversteek ter plaatse van de Moeder Teresasingel, richting de Louis Braillelaan, wordt opnieuw ingericht, zodat deze veiliger wordt en geen toekomstige sluiproute wordt voor fietsverkeer in westelijke richting.

2. Trillinghinder

Naar aanleiding van een zienswijze van ProRail is een Trillinghinderonderzoek uitgevoerd door bureau Peutz. Dit onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan als bijlage 15. Uit de resultaten van de metingen wordt de conclusie getrokken dat trillingen ten gevolge van het spoor geen belemmeringen vormen om woningbouw op de planlocatie in het bestemmingsplan op te nemen.

3. Totstandkoming kavelpaspoort

De kritiek op de totstandkoming van het kavelpaspoort hoort in feite niet thuis in de zienswijze procedure tegen het bestemmingsplan. Het kavelpaspoort is vastgesteld in 2018 en staat niet ter discussie in deze bestemmingsplanprocedure. Alleen tegen de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen wordt wel ingegaan op de kritiek. Uitgelegd is dat het kavelpaspoort een ontwikkelrichting bevat voor woningbouw op een bepaalde locatie om de woningbouwambitie op gang te brengen. Het kavelpaspoort is gehanteerd als vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de plannen en vormt een expliciete uitnodiging van de gemeente aan de markt om tot planontwikkeling voor de locatie te komen met als doel om de woningbouwproductie te stimuleren. Dit heeft vervolgens geleid tot een schetsplan van ontwikkelaar Wonam dat een participatietraject heeft doorlopen. Het kavelpaspoort is daarbij richting gevend, doch de daadwerkelijke ruimtelijke afweging vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan, op basis van de hiervoor uitgevoerde onderzoeken.

4. Communicatie en participatie

Er is kritiek op de communicatie over het plan en het participatieproces. Ook dit is een aspect dat niet ter discussie staat tijdens de zienswijzefase tegen het ontwerpbestemmingsplan. De participatie gaat vóór aan de bestemmingsplanprocedure en is afgerond met het vaststellen van het Eindverslag Participatie in juni 2021. Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld op basis van het aangepaste schetsplan.

De kritiek op de communicatie en de participatie is wel beantwoord. Aangegeven is onder meer dat het bouwplan op een aantal punten is aangepast. Al voor het participatieproces is een eerste schetsontwerp aangepast, onder andere naar aanleiding van kritiek van actiecomité Eleanor Alternatief. Daarbij is het hoogteaccent zo ver mogelijk van de bestaande woningen gesitueerd en blijft het huidige groene veld behouden, in tegenstelling tot de eerdere variant met vier woontorens. Op basis van dit aangepaste schetsontwerp heeft het participatieproces plaatsgevonden. Naar aanleiding van de reacties uit het participatieproces is het plan op de volgende punten verder aangepast:

- Hoogteaanpassing van het bouwblok dat grenst aan de Elisabethgang. De voorgestelde hoogte met 5 bouwlagen op de kop wordt teruggebracht tot 3 bouwlagen met een terugliggende 4e bouwlaag over het gehele blok;
- Hoogteaanpassing en situering van het bouwblok nabij de Machtildahof. De bouwmassa wordt anders gepositioneerd (zonder knik), waardoor de afstand ten opzichte van de

bestaande woningen wordt vergroot. In combinatie met een andere volume opbouw, lager bij Machtildahof (en iets hoger richting de toren), wordt het plan minder massaal ter hoogte van de bestaande woningen en is de impact op het gebied qua uitzicht, inkijk en privacy beduidend minder;

- Het verhoogde maaiveld is verlaagd doordat de parkeergarages dieper worden gerealiseerd.

5. Omvang van het plan, massa, aantal woningen en impact op de wijk

De algemene kritiek op het plan, vanwege de hoeveelheid woningen, de massaliteit van het plan en de impact die het heeft op de wijk, is beantwoord. Aangegeven is dat de gemeente begrijpt dat dit project een grote impact zal hebben op de buurt. De gemeente is echter van mening dat deze impact niet onevenredig groot is en dat het project inpasbaar is op de locatie. De vrees voor aantasting van de sociale cohesie in de buurt wordt niet gedeeld. Er komen natuurlijk nieuwe bewoners bij, maar dit biedt ook weer nieuwe kansen. Daarnaast zijn extra bewoners goed voor het op peil houden van de voorzieningen. Uitgelegd is dat niet alleen in het Stadscentrum hoogbouw plaats zal vinden maar dat dit ook mogelijk is op andere locaties in de stad waar ingevolge de Hoogbouwvisie hoogbouw mogelijk is.

6. De woontoren van 67 meter

De kritiek op de hoogte van 67 meter wordt niet gedeeld. Uitgelegd is dat de schaal van het gebied, gelegen op relatief korte afstand van 2 NS-stations en zichtbaar vanaf de snelweg A12, een dergelijke bouwhoogte goed mogelijk maakt. Gewezen is op de Hoogbouwvisie die hier een indicatieve hoogte van max. 90 meter toestaat. De max hoogte van 67 meter blijft hier ruim onder. Daarbij komt dat het gebouw aan de zijde van de bestaande laagbouw (ca. 10 meter hoog) slechts 13,5 meter hoog wordt, en vervolgens geleidelijk in hoogte oploopt richting de A12 naar een blok van 17 meter hoog, een blok van 30 meter hoog en een blok van 67 meter hoog. Dit laatste blok staat op een ruime afstand van 125 meter tot de woningen aan de Elisabethgang en 115 meter tot de woningen aan de Machtildahof.

7. Luchtkwaliteit, geluid, bezonning, wind, privacy, stikstof en klimaat

De kritiek op de onderzoeken naar geluid, luchtkwaliteit, bezonning, wind, privacy, stikstof en klimaat wordt niet onderbouwd door nieuwe onderzoeken van de zijde van indieners. De kritiek is beoordeeld en beantwoord en geeft geen aanleiding tot twijfel aan de rechtmatigheid van de conclusies. Wel zijn 3 onderzoeken geactualiseerd en is één extra onderzoek gedaan. Zo is de Mobiliteitstoets in Bijlage 2 van de plantoelichting aangepast en is ook de verkeersafwikkeling via de Tintlaan opgenomen. Dit leidt niet tot andere conclusies. Het onderzoek naar de Stikstofdepositie in bijlage 6 van de plantoelichting is geactualiseerd. De conclusie blijft onveranderd. En op verzoek is de bezonningsstudie in bijlage 8 en 9 uitgebreid met ook de beelden van april, mei, juli en augustus. De conclusie blijft onveranderd.

Als laatste is op verzoek van een omwonende door bureau Peutz een extra beschouwing uitgevoerd om te bezien wat de gevolgen zijn van het nieuwe gebouw, in vergelijking met het bestaande kantoorgebouw, qua geluidafscherming op de bestaande woningen. Hieruit blijkt dat er geen significant verschil is tussen het kantoorgebouw en de nieuwbouw. De notitie is toegevoegd als bijlage 16 bij de plantoelichting.

8. Groene veld

Er bestaat vrees dat het groene veld door de toenemende drukte overvol wordt en bevuild raakt. Ook is er vrees voor het aantrekken van hangjeugd en verlaging van de gebruikskwaliteit. Hierop is geantwoord dat er geen aanwijzingen zijn om te vrezen dat dit allemaal zal gebeuren. Een en ander zal ook afhangen van de wijze waarop het groene veld zal worden heringericht. De ontwikkelaar zal hier namelijk nog, in overleg met omwonenden en de gemeente, een nieuw ontwerp voor gaan opstellen. Hierbij kan gezorgd worden voor een inrichting die geen hangjeugd aantrekt. Honden zijn sowieso verboden, nu al en straks na herinrichting ook. De

meeste bomen in het groen kunnen blijven staan. Bomen die gekapt moeten worden zullen worden gecompenseerd in de nieuwe inrichting.

9. Planschade

Verschillende zienswijzen wijzen op het feit dat omwonenden een planschadeclaim zullen indienen als het plan wordt gerealiseerd vanwege waardevermindering van hun woning, Aangegeven is dat dit inderdaad mogelijk is en dat de gemeente hiervoor een Procedureverordening heeft. Claims zullen volgens deze verordening worden afgehandeld. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Overigens is het gebruikelijk dat een initiatiefnemer van een plan de eventuele planschadekosten van een project voor zijn rekening neemt. Ook hier is dat het geval.

1.4 Het college heeft het Besluit Hogere waarden geluid vastgesteld.

Het college heeft het Besluit Hogere waarden geluid vastgesteld voor een deel van de te realiseren woningen. Het college is het bevoegd gezag. In het besluit is de afweging opgenomen en zijn randvoorwaarden opgenomen waar het bouwplan aan moet voldoen. Dat betekent dat er qua geluid geen belemmeringen meer zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van 6 weken ingediend.

3.1 De zienswijzen moeten worden beantwoord.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen zijn de zienswijzen opgenomen, beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen geven op enkele punten aanleiding tot het opnemen van aanpassingen in de plantoelichting. Deze zijn opgenomen in Hoofdstuk 3 van de Nota van Beantwoording Zienswijzen.

4.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting.

Het is wettelijk verplicht om de digitale versie van het plan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

5.1 Grootchalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting.

Het is in beginsel verplicht om de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer te gebruiken als ondergrond voor de bestemmingsplannen in Zoetermeer. Ook is het verplicht om aan te geven welke ondergrond bij het vaststellen van het bestemmingsplan is gebruikt. (Wet basisregistratie grootchalige topografie, Besluit ruimtelijke ordening, Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en IMRO 2012).

6.1 Vaststellen papieren versie van de verbeelding is een wettelijke verplichting

Het is wettelijk verplicht om de papieren versie van de verbeelding (plankaart) vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

7.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk.

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op de vaststelling van een bestemmingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt. Hiervan is sprake bij het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29. Zodoende kan de eventuele beroepsfase sneller doorlopen worden omdat indieners van een beroep niet met een proforma beroep kunnen volstaan maar meteen de gronden van het beroep moeten aanleveren.

7.2 Het vermelden dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, is wettelijk verplicht.

Omdat de Chw gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend, wordt bij dit besluit en bij de bekendmaking daarvan,

op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van Chw van toepassing is.

8.1 Er kan worden afgezien van een exploitatieplan.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In hetzelfde artikel is bepaald dat de gemeenteraad hiervan kan afzien indien:

- Het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen ten aanzien van de uitvoering van werken niet noodzakelijk is.

In dit geval zijn de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd via het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

9.1 Voor de uitvoeringsfase is projectbudget benodigd.

In de gemeentebegroting is geen rekening gehouden met de baten en lasten die in de volgende fase met het project zijn gemoeid. Met dit besluit stelt de gemeenteraad budget beschikbaar voor de verwachte uitgaven, waarbij de opbrengsten uit kostenverhaal en van de grondtransacties dienen als dekking. Dit is nodig om de verdere planvorming in met name de uitvoeringsfase te begeleiden en het openbaar gebied later te kunnen inrichten.

10.1 Het saldo wordt verantwoord via het resultaat Grondbedrijf.

Dit is conform de financiële kaders die zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2021. De verantwoording van het saldo volgt de grondtransacties, deze zullen naar verwachting in 2024 plaatsvinden.

11.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld.

Dit is conform de financiële kaders die zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2021.

Kantttekeningen

3.1 Er is een risico op een beroepsprocedure.

Indieners van een zienswijze kunnen het oneens zijn met de beantwoording van de zienswijze. Dat kan tot een beroepsprocedure leiden bij de Raad van State.

Het is echter aan de raad om, alle belangen afwegende, een besluit te nemen over de zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen. In dit geval geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Er worden wel een aantal wijzigingen voorgesteld.

9.1 Niet alle plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer

Voor het begeleiden van de planvorming is een groot deel van de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer verhaald via een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst. Door een langer en intensiever planvormingsproces dan verwacht zijn deze verhaalde kosten waarschijnlijk niet voldoende om alle gemaakte en nog te maken gemeentelijke plankosten te dekken. Omdat het project door een verschuiving in grondposities een positieve grondopbrengst kent, kan het gedeelte dat niet wordt verhaald worden gedekt uit deze opbrengst. Alle uitvoeringskosten worden wel verhaald bij de initiatiefnemer. Per saldo is sprake van een voor de gemeente positief projectresultaat.

Financiën

De financiële kaders voor faciliterend grondbeleid projecten zijn vastgelegd in de [Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021](#). Daarin is bepaald dat wanneer in een project in een fase het benodigd budget meer dan € 100.000 bedraagt, de raad daarover moet besluiten.

Uitgaven	bedrag	Opbrengsten	bedrag
Planontwikkelingskosten	360.000	Kostenverhaal	843.000
Herinrichten openbaar gebied	551.000	Grondopbrengst	400.000
Totaal uitgaven	911.000	Totaal opbrengsten	1.243.000

Het project levert een positief resultaat op voor de gemeente van € 332.000,-.

De totale uitgaven bedragen € 911.000,-, te weten € 360.000,- planontwikkelingskosten en € 551.000,- herinrichtingskosten van het openbaar gebied.

De kosten voor de herinrichting openbaar gebied ad € 551.000,- komen volledig ten laste van Eleanor B.V. Er vindt verrekening plaats op basis van de werkelijke kosten en Eleanor B.V. heeft voor het totale bedrag een garantstelling afgegeven. Daarnaast wordt via de Intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst een bedrag van € 292.000,- aan planontwikkelingskosten verhaald. In totaal wordt een bedrag ad € 843.000,- aan kosten verhaald.

Als gevolg van de ontwikkeling vindt er een grondruil plaats tussen de gemeente en Eleanor B.V. De waarde van de gronden zijn door een onafhankelijke taxatie bepaald. Het resultaat van de grondruil bedraagt na aftrek van taxatiekosten € 400.000 positief voor de gemeente. Hiervan is € 68.000,- benodigd om alle uitgaven volledig te dekken. En resteert er € 332.000,- als projectresultaat.

Het positieve projectresultaat wordt conform bestaand beleid in 2024 via het resultaat Grondbedrijf verantwoord op programma 7. Inrichting van de Stad.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Het participatieproces is verlopen conform het in mei 2020 vastgestelde procesvoorstel participatie en met het Eindverslag Participatie, door het college vastgesteld in juni 2021 en met begeleidend [raadsmemo](#) aan u toegezonden, afgerond. De participatie heeft tot wijzigingen in het plan geleid.

Belanghebbenden zijn in het vervolg van het project via een nieuwsbrief van de initiatiefnemer op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen in het plan en de aanstaande processtappen. Ook wordt er nog een informatiebijeenkomst georganiseerd als de bestemmingsplanprocedure is afgerond.

Voordat de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaatsvindt, worden de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld om de zienswijze op het bestemmingsplan mondeling toe te lichten in een hoorzitting van de commissie Stad.

Duurzaamheid

Het appartementengebouw zal gasloos worden. Ook zal het gebouw over zonnepanelen gaan beschikken en maakt het gebruik van Warmte Koude Opslag (WKO). Verdere maatregelen op het gebied van duurzaamheid en ecologie worden ingepast in de volgende fase van het bouwplan.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. Te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hier rekening mee worden gehouden. Tevens zal de Toegankelijkheidsraad worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

Rapportage en evaluatie

Planning

Over de voortgang van het project zal gerapporteerd worden in de periodieke voortgangsrapportages ruimtelijk-fysieke projecten.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit bekend worden gemaakt. Gevolgd door zes weken terinzagelegging. Tijdens deze periode staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De ontwikkelaar zal om uitvoering te geven aan het bouwplan nog een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Omdat de ontwikkelaar niet heeft gekozen voor het toepassen van de coördinatieprocedure, zal tegen het besluit op de omgevingsvergunning ook bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk zijn. Dat houdt in dat het op dit moment moeilijk valt in te schatten wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt en wanneer er gestart kan worden met de bouw.

Indien beroep bij de Raad van State wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan, is de verwachting dat er pas na ca. 1 jaar een uitspraak valt te verwachten.

Planning van de start bouw hangt geheel af van de vraag of er al dan niet beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Tevens moet de omgevingsvergunning nog worden aangevraagd en getoetst, waartegen ook separaat bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingediend.

Er kan gesteld worden dat in het geval er beroep wordt ingesteld tegen zowel bestemmingsplan als bezwaar, beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning, er niet eerder duidelijkheid zal zijn dan in 2024/2025.