



Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

0637585965

Van

Het college/ Wethouder Rosier

Datum

12 mei 2020

Onderwerp

Collegevoorstel eindverslag samenspraak woningbouw Du Meelaan 578-582, 588.

Bijlagen

Met dit memo doen we verslag van de samenspraak en wordt de stand van zaken en het vervolgproces van het woningbouwproject Du Meelaan 577-582, 588 aan u toegelicht.

Eerdere besluitvorming

Op 14 oktober 2019 heeft uw raad het [kavelpaspoort](#) voor de ontwikkeling vastgesteld. Het college heeft op 4 februari 2020 het [procesvoorstel Samenspraak](#) vastgesteld, tegelijk met de intentieovereenkomst.

In het kavelpaspoort is onder andere de bouwhoogte van maximaal 40 meter vastgesteld. Dat de parkeernorm dient te voldoen aan het vigerende beleid. Ook zijn de doelgroepen benoemd (jongeren, middeninkomens en empty-nesters). Het dient een stedelijk woonmilieu te zijn met koop- en (midden)huurwoningen. Met een mogelijke omvang van het programma van ca. 70 woningen.

De ontwikkelaar heeft een koopovereenkomst met de huidige eigenaren van de gronden en opstallen. De huidige bestemming van de locatie is "bedrijven". Het is voor de gemeente een faciliterend project.

Plan en programma

De ontwikkelaar Project Du Meelaan BV (hierna ontwikkelaar) heeft een koopovereenkomst gesloten met de eigenaren van de twee leegstaande bedrijfspanden aan de Du Meelaan. De ontwikkelaar is voornemens ca. 50 appartementen te realiseren op deze locatie met ca. 60 parkeerplaatsen welke geheel op eigen terrein gelegen zijn. Dit conform het door uw raad vastgestelde parkeerbeleid.

Samenspraak

Op 4 februari 2020 heeft het college ingestemd met het procesvoorstel samenspraak. Op [maandag 23 september 2019](#) heeft de raad De Kadernota Samenspraak van november 2013 en de Samenspraakverordening van september 2015 herzien. Besloten is onder andere dat procesvoorstellen samenspraak en de eindverslagen voortaan door het college worden vastgesteld. Dit geldt ook voor dit project.

Op 5 maart 2020 heeft de samenspraakavond plaats gevonden voor omwonenden en andere belangstellenden met informatie over de nieuwbouwplannen aan de Du Meelaan. Bezoekers kregen een toelichting (presentatie en planning), konden op de plannen reageren en vragen stellen aan de architect, de ontwikkelaar, diverse adviseurs en de gemeente.

Belangrijkste punten uit het eindverslag Samenspraak:

- *Ontwikkelaar zegt toe om vooropnames uit te voeren bij de omliggende bebouwing voorafgaand aan de bouw;*
- *Parkeren (bewoners en bezoekers) wordt geheel op eigen terrein opgelost;*
- *Bouwverkeer niet via het naastgelegen parkeerterrein;*
- *Het appartementencomplex krijgt een eigen inrit via de Du Meelaan en niet via het naastgelegen parkeerterrein om daar de verkeersdruk niet te laten toenemen;*
- *Bouw wordt afgestemd met de scholen i.v.m. mogelijke overlast tijdens examens;*
- *Het valt omwonenden tegen dat zij niks over het woningaantal en de bouwhoogte mogen vinden aangezien die reeds in het kavelpaspoort vastgesteld zijn;*
- *Bouwhoogte (maximaal 40 meter) blijft zoals gepresenteerd tijdens de avond, en conform Kavelpaspoort.*

Door een aantal bewoners uit de naastgelegen flat is middels een handtekeningactie gepleit voor een ander ontwerp, een breder pand evenwijdig aan de Du Meelaan met een lagere bouwhoogte. Dit was een van de studies die in het voortraject gedaan is maar waar uiteindelijk niet voor gekozen is. Om tijdens de samenspraakavond een duidelijk beeld te geven van het ontwerpproces zijn de gedane studies wel getoond.

Een gebouw dat evenwijdig langs de straat ligt en daarmee geen open ruimte toelaat past niet in de zoom van Palenstein. Het past hier juist om een gebouw te maken dat vrij op de kavel staat met een eigen identiteit. In het huidige ontwerp is er aan alle kanten ruimte, wat ook betekent dat we het veel groener kunnen inrichten dan dat nu het geval is. In de hoogte is aansluiting gezocht bij het kavelpaspoort zodat ondanks het beperkte vloeroppervlak toch een respectabel aantal woningen gemaakt kan worden. Bijkomend voordeel is dat op deze wijze ook het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Dit is niet mogelijk bij de genoemde studie van het bredere maar lagere pand.

Het college heeft ingestemd met het eindverslag samenspraak en daarmee is het samenspraaktraject voor dit project afgesloten. Het eindverslag samenspraak is op de gemeentelijke [website](#) geplaatst.

Haalbaarheidsonderzoek

De haalbaarheid op het gebied van onder meer verkeer, stedenbouw en kwaliteit kan inmiddels onderbouwd worden. Deze voorwaarden zijn in het Planuitwerkingskader opgenomen.

Ook de financiële haalbaarheid is geborgd middels het kostenverhaal in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar.



Planning

In overleg, tussen gemeente en ontwikkelaar is onderstaande planning opgesteld. De planning is aanzienlijk sneller dan dat eerder in de intentieovereenkomst overeen is gekomen.

Planning			
	Gemeente		Initiatiefnemer
Initiatieffase	Intentieovereenkomst	Q1 2020	
	Samenspraakvoorstel	Q1 2020	
	Besluitvorming raad (kavelpaspoort)	Q4 2019	
	Besluitvorming college (Project opstarten)	Q1 2020	
Haalbaarheidsfase	Onderzoeken aanleveren initiatiefnemer	Q4 2019- Q1 2020	Onderzoeken aanleveren door initiatiefnemer
	PUK	Q2 2020	SO
	Samenspraak uitvoeren	Q1 2020- Q2 2020	
	Vervolgovereenkomst	Q2 2020	
	Besluitvorming college & raad	Q2 2020	
Uitwerkingsfase	Toets VO	Q2 2020	VO
	Jur. plan procedure	Q2 2020	DO
		Q2 2020	Start verkoop
Uitvoeringsfase			
		Q2 2021	Start bouw

* in de planning is er geen rekening gehouden met mogelijkheid om hoge beroep in de stellen bij de Raad van State.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Bart de Boer :

Telefoonnummer : 06 50 47 21 36

E-mailadres : B.de.Boer@zoetermeer.nl