Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Dwarstocht 2019
Zaakid	0637668388
Auteur	E. Loeters / C. Hermans 06 – 55.42.93.15 / 06 – 48.35.51.19 e.loeters@zoetermeer.nl / c.a.hermans@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P.W. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• 28 november 2016 Raadsbesluit onderzoek transformatie en voorbereidingsbesluit Dwarstocht • 29 januari 2018 Raadsbesluit transformatie Dwarstocht • 3 juni 2019 Collegebesluit haalbaarheid en voorontwerpbestemmingsplan Dwarstocht 3 juni 2019 • 22 september 2020 Collegebesluit coördinatieregeling, ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning bouwen, kappen en aanleggen, ontwerpbesluit Hogere Waarden en ontwerp watervergunning. Terugkoppeling aandachtspunten commissie Stad
Samenvatting	Met het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om 165 grondgebonden woningen en 40 sociale huurappartementen met bijbehorende parkeergelegenheid te realiseren in het gebied Dwarstocht aan de Oostweg. Het bestemmingsplan is een uitwerking van het raadsbesluit d.d. 29 januari 2018 waarmee is ingestemd met de transformatie van Dwarstocht naar woongebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en worden betrokken bij de besluitvorming. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen, zoals is opgenomen in de nota van aanpassingen. De aanpassingen betreffen met name een nadere rechtszekerheid in de vorm van een voorwaardelijk verplichting voor het realiseren van een groene afscheiding tussen het plangebied en de bestaande woningen aan het Slotermeer.
Bijlagen	1. Bestemmingsplan Dwarstocht 2019 – Toelichting 1.1 Bijlagen bij de toelichting 2. Bestemmingsplan Dwarstocht 2019 – Regels 3. Bestemmingsplan Dwarstocht 2019 – Verbeelding 4. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Dwarstocht 2019 5. Nota van aanpassingen Dwarstocht 2019

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Dwarstocht 2019

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021

besluit

1. Het bestemmingsplan Dwarstocht 2019 vast te stellen;
2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren zoals aangegeven in de Nota van aanpassingen (bijlage 5);
3. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4);
5. Het bestemmingsplan Dwarstocht 2019 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00086-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00086) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen (bijlage 3);
8. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Dwarstocht 2019 te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
9. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Dwarstocht 2019 eerder dan na zes weken bekend te maken;
10. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 15 maart 2021

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
ERA contour heeft het voornemen het braakliggende bedrijventerrein Dwarstocht (ten noordoosten van de Oostweg en Franklinstraat) te ontwikkelen voor woningbouw. De ontwikkeling Happy Days/Dwarstocht bestaat uit 165 grondgebonden woningen en 40 sociale huurappartementen. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Op 28 november 2016 heeft de gemeenteraad besloten de haalbaarheid van een transformatie naar woongebied te onderzoeken en een voorbereidingsbesluit genomen. Op 29 januari 2018 heeft de raad vervolgens ingestemd met de transformatie van het gebied naar een woongebied en kaders meegegeven voor de ontwikkeling.

Op 3 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Dwarstocht 2019 en is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan betrokken instanties. Tevens is de raadscommissie Stad gevraagd aandachtspunten mee te geven voor de verdere planuitwerking.

Tijdens verschillende participatiebijeenkomsten hebben belanghebbenden hun zorgen geuit over bepaalde planonderdelen. Hoofdzakelijk over de invoering van de rondweg in het zuidoosten van het plangebied en overlast hieromtrent en daarmee samenhangend het verdwijnen van een deel van de momenteel aanwezige groenstrook. De ontwikkelaar heeft op verschillende aspecten het plan gewijzigd om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Zo zijn de dijkwoningen aan de rondweg een stuk teruggeplaatst en wordt een groene afscheiding van ten minste 2 meter hoog gerealiseerd tussen de rondweg en de bestaande woningen aan het Slotermeer. Op deze manier wordt lichtoverlast van verkeer en verlies van privacy door inkijk zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast is ruimte gereserveerd langs de rondweg voor het realiseren van een groenstrook. Tot slot is door de gemeente en de ontwikkelaar toegezegd dat de straatverlichting langs de rondweg 1 meter hoog wordt zodat lichtoverlast van straatverlichting wordt voorkomen.

De afhandeling van de koopoptie van Etam (op de strook bedrijventerrein tussen Dwarstocht en het voormalige distributiecentrum van FNG) heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Deze strook grond maakte onderdeel uit van het voorontwerp bestemmingsplan. Voorgesteld werd de milieucategorie van deze strook grond te verlagen en hiermee de ontwikkeling van Dwarstocht mogelijk te maken. De curatoren van Etam hebben echter verzocht geen acties te ondernemen met betrekking tot deze strook grond die hun belangen kunnen schaden. Daarop is juridisch advies ingewonnen. Op basis hiervan is besloten deze strook grond uit het bestemmingsplan Dwarstocht 2019 te halen en hier de vigerende bestemming te handhaven. Aan het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat Dwarstocht gerealiseerd kan worden ook als de bestemming van de strook grond niet wordt gewijzigd. Alleen indien op de strook grond een uitbreiding van FNG zou worden gerealiseerd en de toegangspoort hiervoor wordt verplaatst, is langs een klein deel van het Aralmeer (langs parkeerplaatsen van Dwarstocht) een geluidscherm van 3 meter hoog nodig. In alle andere mogelijke scenario’s (zoals zelfstandige ontwikkeling distributiecentrum, uitbreiding FNG zonder verplaatsen toegangspoort) levert dit geen problemen op voor de ontwikkeling van Dwarstocht. Hiermee kan de realisatie van Dwarstocht doorgang vinden en kan de afhandeling van de koopoptie separaat plaatsvinden. Om deze reden is de optiestrook dan ook uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald.

Na het voeren van participatie, vooroverleg en het vragen van aandachtspunten aan de gemeenteraad, heeft het college op 22 september 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Hiermee is de wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht van start gegaan. Op dat moment heeft het college de raad middels een memo geïnformeerd over de behandeling en verwerking van de aandachtspunten op het voorontwerp bestemmingsplan.

Op 2 oktober 2020 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn in 2019 vier bezwaarschriften ingediend toen de beoogde ontwikkeling van Happy Days/Dwarstocht bekend werd gemaakt. Deze bezwaarschriften zijn destijds aangemerkt als premature zienswijzen en nu meegenomen in de beoordeling. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4). De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen. Deze punten zijn weergegeven in de Nota van aanpassingen (bijlage 5). De volgende stap in de ruimtelijke procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Coördinatieprocedure
Op verzoek van ERA Contour heeft het college besloten om de coördinatieprocedure toe te passen op de ruimtelijke procedure van het plan Happy Days/Dwarstocht. Dat betekent dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerp-omgevingsvergunningen voor het bouwen, aanleggen en kappen ter inzage zijn gelegd voor zienswijzen. Tevens heeft het ontwerpbesluit hogere waarden (geluid) en de ontwerpwatervergunning ter inzage gelegen.

In de Nota van beantwoording zienswijzen is ook beoordeeld of de zienswijzen reden zijn voor aanpassing van de omgevingsvergunningen. Dat is voor een paar punten in de omgevingsvergunning het geval en deze worden daarom meegenomen in de besluitvorming van het college over de omgevingsvergunning.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden de omgevingsvergunningen door het college van B&W verleend. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen liggen vervolgens samen ter inzage voor beroep.

Beoogd effect
Het doel van dit voorstel is om de bouw van 165 grondgebonden woningen en 40 sociale huurappartementen, en daarmee transformatie van Dwarstocht naar woongebied, juridisch planologisch mogelijk te maken zoals door de gemeenteraad is besloten op 29 januari 2018. De huidige bestemming van het perceel laat alleen bedrijven toe. Daarom wordt met voorliggend bestemmingsplan de bestemmingen van de gronden herzien zodat de realisatie van de woningen en de rondweg juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Dwarstocht 2019 vast te stellen;
2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren zoals aangegeven in de Nota van aanpassingen (bijlage 5);
3. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4);
5. Het bestemmingsplan Dwarstocht 2019 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00086-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00086) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen (bijlage 3);

8. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Dwarstocht 2019 te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
9. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Dwarstocht 2019 eerder dan na zes weken bekend te maken;
10. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Zonder vastgesteld bestemmingsplan kan er niet worden gebouwd

De huidige bestemming van het plangebied staat alleen bedrijven toe. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan Dwarstocht 2019 is nodig om de transformatie van Dwarstocht naar woongebied mogelijk te maken.

1.2 Vaststellen is een logische vervolgstap

Het bestemmingsplan is de vertaling van een eerder raadsbesluit om Dwarstocht te transformeren tot woongebied. Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen, is de vervolgstap om het bestemmingsplan vast te stellen.

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. Zie hiervoor de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4).

2.1 Er zijn redenen om te wijzigen

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding om de Regels van het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het eerdere ontwerp. In artikel 3.4 van de Regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de plaatsing van een groene afscheiding tussen Dwarstocht en het Slotermeer. Hiermee wordt het uitgangspunt ten aanzien van het minimaliseren van (licht)overlast en inkijk voor omwonenden juridisch geborgd. Verder geven de zienswijzen geen aanleiding om de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de Verbeelding en de Regels, te wijzigen.

Het als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegde aanvullend akoestisch onderzoek ten aanzien van industrielawaai is vervangen. Per abuis was niet de juiste versie toegevoegd. Het verschil in de versies is uitsluitend tekstueel en heeft geen invloed op de resultaten van het onderzoek.

Daarnaast is artikel 6.3.3 aangescherpt door een voorwaardelijke verplichting op te nemen om bij de bouw van de woningen te voldoen aan het besluit hogere waarden geluid dat door het college is vastgesteld.

3.1 De zienswijzen voldoen aan de eisen

Er zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn volledig en binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Daarnaast zijn in 2019 een viertal bezwaarschriften ingediend toen de plannen voor HappyDays/Dwarstocht bekend werden gemaakt. Deze bezwaarschriften zijn destijds aangemerkt als premature zienswijzen en nu meegenomen in de beoordeling.

4.1 De zienswijzen leiden gedeeltelijk tot een aantal aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast, zie argument 2.1.

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding om de Regels van het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het eerdere ontwerp. In artikel 3.4 van de Regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de plaatsing van een groene afscheiding tussen Dwarstocht en het Slotermeer. Hiermee wordt het uitgangspunt t.a.v. het minimaliseren

van (licht)overlast en inkijk voor omwonenden juridisch geborgd. Verder geven de zienswijzen geen aanleiding om de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de Verbeelding en de Regels, te wijzigen.

4.2 De zienswijzen leiden gedeeltelijk niet tot aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan
In de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4) zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beoordeeld. Een aantal vaker voorkomende zienswijzen die geen aanleiding geven tot aanpassingen is hieronder opgesomd:

- *Zienswijze: door de ontwikkeling van Dwarstocht naar woongebied verdwijnt het vrije (uit)zicht.* Dit aspect is uitgebreid toegelicht in de zienswijzebeantwoording. In het Nederlandse ruimtelijke ordeningsrecht bestaat er niet zoiets als een garantie op het behoud van vrij uitzicht. Bovendien maakt het huidige bestemmingsplan het mogelijk om een bedrijfshal van 25 meter hoogte te realiseren. Binnen de huidige planologische kaders was daardoor al geen sprake van vrij uitzicht.
- *Zienswijze: de opzet van Dwarstocht zorgt voor inkijk, (licht)overlast en een verlies van privacy.* De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen van Dwarstocht is (groter dan) gemiddeld in stedelijke gebieden. Verlies van privacy is dan ook niet aan de orde. Bovendien wordt aan de rand van het plangebied een groene afscherming geplaatst, waarmee het zicht op de weg en dijkwoningen wordt ontnomen. Tevens wordt daarmee het licht van koplampen zoveel mogelijk beperkt.
- *Zienswijze: indieners zijn tegen de komst van de weg aan de achterzijde van het Slotermeer.* De ontsluiting van het projectgebied is in een eerder stadium onderzocht. Hoewel er wel degelijk positieve aspecten aan de alternatieven zitten, is het plan in de huidige vorm het meest haalbaar en passend bij de door de gemeenteraad vastgestelde kaders van het stedenbouwkundig plan (d.d. 29 januari 2018). De geluidbelasting van de ringweg zal vanwege de verkeersintensiteit en maximumsnelheid van 30 km/uur overigens aanvaardbaar zijn op zowel de nieuwe als de bestaande bebouwing.
- *Zienswijze: de ontwikkeling van Dwarstocht zorgt voor waardevermindering van de bestaande woningen.* Het staat de indieners vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente.
- *Zienswijze: het is onacceptabel dat er bomen worden gekapt voor de aanleg van woningen en een weg.* Het faciliteren van verkeer aan de randen van het plangebied maakt het mogelijk een autoluwe openbare groene zone te realiseren centraal in het plangebied. Het klopt dat de bestaande (volwassen) begroeiing daarvoor grotendeels verdwijnt. Daarvoor in de plaats wordt elders in het plangebied nieuw groen gerealiseerd. Bovendien komt er een groene afscherming aan de zijde van de woningen van de indieners van de zienswijzen.

5.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting
Het is wettelijk verplicht om de digitale versie van het bestemmingsplan vast te stellen. Dit vloeit voort uit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

6.1 De grootschalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting
Het is in beginsel verplicht om de Grootschalige 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 grootschalige topografie, Besluit ruimtelijke ordening, Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en IMRO 2012).

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

8.1 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 Dwarstocht 2019. Zodoende kan de beroepsfase sneller doorlopen worden.

8.2 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.

9.1 Zonder toestemming moet zes weken worden gewacht met de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat als de gemeenteraad een bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend wordt gemaakt. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan na zes weken bekend kan worden gemaakt, indien via het 'E-formulier aanbieden ruimtelijk plan' om toestemming is gevraagd.

10.1 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 datzelfde 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.

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente en het kostenverhaal vindt plaats via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

Kanttekeningen
4.1 Er is een risico op een beroepsprocedure
Indieners kunnen het niet eens zijn met het (gedeeltelijk) ongegrond verklaren van hun zienswijzen, omdat dan niet tegemoet wordt gekomen aan de ingediende zienswijze. Ook kunnen andere belanghebbenden het niet eens zijn met het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van zienswijzen en de wijzigingen die naar aanleiding daarvan zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dat kan tot een beroepsprocedure leiden bij de Raad van State.

9.1 De mandeligheid van het gebied is nog niet geheel uitgewerkt
Een deel van het plangebied wordt mandelig en daarmee in eigendom van de nog op te richten VVE van Happy Days. In de koopovereenkomst is het uitgangspunt voor de mandeligheid opgenomen, maar verdere uitwerking hiervan dient in een later stadium te worden vastgelegd bij de notaris.

Financiën
De grond waarop in het onderhavige bestemmingsplan het bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, is eigendom van de gemeente. Voor dit bestemmingsplan zijn de kosten van het bestemmingsplan gedekt via de gronduitgifte. Hiertoe is een grondexploitatie vastgesteld. Voor de financiele consequenties van de ontwikkeling Dwarstocht/Happy Days wordt verwezen naar het raadsvoorstel Vaststellen grex Dwarstocht/Happy Days (0637588670).

Controleprotocol
Er zijn geen gevolgen voor het controleprotocol.

Participatie en Communicatie
Voor de ontwikkeling van Dwarstocht heeft op 19 juni 2018 participatie plaatsgevonden. Vanuit omwonenden waren er vooral vragen en bezwaren over het uitgangspunt om het binnengebied autovrij te maken en te ontsluiten via de rondweg rondom het gebied. Er bestaat angst bij de omwonenden dat dit ten koste gaat van hun uitzicht en dat er overlast ontstaat door bijvoorbeeld wegverkeerslawaai en inschijnende koplampen.

Era Contour heeft de opmerkingen die door omwonenden zijn gemaakt meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan en daarbij geprobeerd zoveel mogelijk aan de bezwaren tegemoet te komen. Zo is de rondweg ontworpen als 30 km/h in één richting en komt er een natuurlijk scherm tussen de woningen aan het Slotermeer en de nieuwe ontwikkeling Dwarstocht. De aanpassingen die Era Contour heeft doorgevoerd zijn op 9 mei 2019 aan de omwonenden gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst is duidelijk geworden dat deze aanpassingen voor een deel van de omwonenden niet genoeg zijn.

Naar aanleiding hiervan heeft Era Contour de dijkwoningen aan de zijde van het Slotermeer nog verder naar achteren geplaatst, waardoor voor deze woningen ruimte ontstaat voor een bomenrij. De bewoners van het Slotermeer zijn uitgenodigd voor een gesprek met Era over deze laatste aanpassingen. In dit gesprek werd duidelijk dat ook deze aanpassingen niet voldoende zijn voor de bewoners. Zij willen geen woningen en geen rondweg. Binnen het concept voor Dwarstocht/Hapy Days en de kaders van het raadsbesluit van januari 2018 is het niet mogelijk aan deze wens te voldoen. Era blijft wel met de bewoners in gesprek en vraagt hen ook mee te denken over welke soort bomen te planten en hoe het groene scherm eruit moet komen te zien.

<u>Communicatie</u>
Omwonenden en belanghebbenden zijn via brieven en de website van de gemeente geïnformeerd over de voortgang van de planontwikkeling (www.zoetermeer.nl/dwarstocht).

<u>Inspraak</u>
Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen met ingang van 2 oktober 2020. Het resultaat daarvan is in voorliggend voorstel beschreven. Voordat de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaatsvindt, worden de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze op het bestemmingsplan mondeling toe te lichten in een hoorzitting van de commissie Stad. Het college biedt daarnaast gelegenheid om de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunningen in een ambtelijke hoorzitting toe te lichten.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en de omgevingsvergunningen door het college, worden de besluiten gelijktijdig ter inzage gelegd. Er is voor deze besluiten dan rechtstreeks beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid
De ontwikkeling Dwarstocht heeft een hoge duurzaamheidsambitie. Als uitgangspunt is de BENG-normering en gasloos bouwen meegegeven. Alle woningen in het plan worden voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp met een bodemlus. Er is gekozen voor een bodemlus omdat hierdoor geen luchtwarmtepompen geplaatst hoeven te worden. Deze meer gangbare warmtepompen produceren veel geluid. Dit verhoudt zich niet met het concept, het vakantiegevoel dat het plan op moet roepen en het buitenleven dat door het plan wordt gestimuleerd. Door te kiezen voor bodemlussen wordt een hoger kwaliteitsniveau gerealiseerd. Ook is in het plan sprake van natuur inclusief bouwen.

Het plan voldoet ruimschoots aan alle wettelijke eisen en de uitgangspunten die de raad voor dit plan heeft vastgesteld.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Conform de eisen die hiervoor gelden is het bouwplan bij de vergunningsaanvraag getoetst aan het Bouwbesluit.

Het plan is meerdere keren besproken met de Toegankelijkheidsraad (hierna TR) en de VAC. Eind 2020 heeft Era Contour het plan nogmaals toegelicht aan de TR. Dit is in het kader van de Corona maatregelen schriftelijk gedaan. De TR heeft aangegeven blij te zijn met de informatie over het project. Zij heeft nog opgemerkt of het verlangd kan worden dat er meer dan 16 woningen levensloopbestendig worden. Ook heeft zij aangegeven dat de huisnummers aan de veranda niet aan het pad zijn geplaatst. Deze opmerkingen zijn aan de ontwikkelaar doorgegeven. Verder is aangegeven dat de TR een brief stuurt naar de projectontwikkelaar om aan te geven dat bij de sociale huurappartementen rekening gehouden moet worden met voldoende stallingruime en oplaadmogelijkheden voor scootmobielen.

Rapportage en evaluatie
Over de voortgang zal de raad regelmatig, in ieder geval tweejaarlijks, worden geïnformeerd via de Voortgangsrapportage Stedelijke Ontwikkeling.

<u>Planning</u>
Binnen enkele dagen na het raadsbesluit om het bestemmingsplan vast te stellen, worden door het college van B&W de omgevingsvergunningen verleend. Eveneens wordt binnen enkele dagen na het vaststellingbesluit aan Gedeputeerde Staten gevraagd of het besluit eerder dan na zes weken bekend kan worden gemaakt. Indien daarop positief gereageerd wordt, wat gezien de ondergeschikte wijziging verwacht wordt, kan binnen circa drie weken na vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden gemaakt dat de besluiten zijn genomen. Na bekendmaking liggen de besluiten zes weken ter inzage voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien beroep wordt ingesteld, bedraagt de afhandeling hiervan formeel een half jaar.