

Raadsvoorstel

Onderwerp	Haalbaarheidsstudie ontwikkeling en realisatie 200 jongerenwoningen
Zaaknummer	-2016-000160
Documentnummer	DOC-2016-001895
Versie	
Auteur	dhr. Ing. H.W.P. Hamster MSc h.hamster@zoetermeer.nl 079-3469617
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Kuiper, T.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Vugs-Vink, I. Rosier, M.J. Van Leeuwen, M.E.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	nee
Programma(s)	Inrichting van de stad Wonen en bouwen
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	1. Prestatieafspraken Zoetermeer 2013 – 2015 d.d. 25 april 2013 2. Raadsbesluit Jongerenwoningen d.d. 8 juni 2015 (2015 – 00313) http://zoetermeer.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/env=help/action=view/id=1251759/type=pdf/Raadsbesluit_Jongerenwoningen.pdf
Samenvatting	Het toevoegen van extra jongerenwoningen aan de woningvoorraad in de stad is een belangrijk speerpunt voor Zoetermeer. Hiertoe is op een viertal locaties een haalbaarheidsstudie gedaan naar de ontwikkeling en realisatie daarvan, met als uitgangspunt dat De Goede Woning op deze vier locaties jongerenwoningen wil ontwikkelen. In dit kader is er uitvoerig samenspraak gepleegd met de omwonenden en belanghebbenden van de locaties 'Saturnusgeel', 'Plataanhout', 'Cadenza 2' en 'Canadalaan' De samenspraak in combinatie met een volumestudie en planologische-, technische- en financiële toetsing levert een beeld op van de haalbaarheid van de realisatie van jongerenwoningen per locatie. Het voorliggende voorstel betreft een advies over de haalbaarheid van de invulling van 3 van de 4 locaties met jongerenwoningen.
Bijlagen + locatie	1. Panelen met volumestudies voor 4 locaties

	2. Verantwoording en verslagen samenspraak 3. Verantwoording parkeerbehoefte jongerenwoningen. 4. Planschaderisicoanalyse Saturnusgeel en Plataanhout 5. Financiële uitgangspunten
--	---

Raadsbesluit nr. DOC-2016-001895

Haalbaarheidsstudie ontwikkeling en realisatie 200 jongerenwoningen

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 april 2016

Besluit op basis van de haalbaarheidsstudie

1. Jongerenwoningen te realiseren op de locatie 'Saturnusgeel' op basis van variant 1, onder de volgende voorwaarden:
 - 1a. uit te gaan van het aantal van 21 woningen;
 - 1b. uit te gaan van 28 parkeerplaatsen (waarvan 6 vervangende);
 - 1c. besluitvorming inzake het geprognosticeerd verlies van € 175.000,- bij de Perspectiefnota 2017;
2. Jongerenwoningen te realiseren op de locatie 'Plataanhout', onder de volgende voorwaarden:
 - 2a. uit te gaan van het aantal van 27 woningen;
 - 2b. uit te gaan van 32 parkeerplaatsen (waarvan 5 vervangende);
 - 2c. besluitvorming inzake het geprognosticeerd verlies van € 150.000,- bij de Perspectiefnota 2017;
3. Jongerenwoningen te realiseren op de locatie 'Canadalaan', onder de volgende voorwaarden:
 - 3a. uit te gaan van het aantal van 60 woningen;
 - 3b. voorafgaand aan de verdere ontwikkeling integraal onderzoek te verrichten naar de totale ontwikkeling van de locatie in samenhang met de omgeving, ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardige inrichting;
 - 3c. hierbij een passende parkeeroplossing aan te bieden, uitgaande van 44 parkeerplaatsen;
 - 3d. voldoende aandacht voor mogelijke wijzing van het windklimaat;
 - 3e. rekening te houden met een resultaat van € 25.000,- bij besluitvorming over de grondexploitatie (op basis van de huidige volumestudie);
4. Het samenspraakproces voor de realisatie van jongerenwoningen op de drie genoemde locaties voort te zetten;
5. Een voorstel betreffende de locatie Cadenza 2 met een verder uitgewerkte financiële onderbouwing, af te wachten.

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 23 mei 2016

de waarnemend griffier,

de voorzitter,

drs. J. Kleinhesselink

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad besloten vier locaties – ‘Spazio 2’ (hierna te noemen Canadalaan), ‘Cadenza 2’, ‘Plataanhout’ en ‘Saturnusgeel’ – voor bepaalde tijd te reserveren voor een onderzoek naar de haalbaarheid van ontwikkeling en realisatie van jongerenwoningen daarop door woningcorporatie De Goede Woning (hierna DGW). De prestatieafspraken 2013-2015 met de woningbouwcorporaties vormden hiervoor de aanleiding. In de prestatieafspraken en in de woonvisie is geconstateerd dat Zoetermeer behoefte heeft aan meer passende en betaalbare huisvesting voor jongeren. Daarom is in de prestatieafspraken vastgelegd dat met name DGW in de aankomende jaren circa 200 jongerenwoningen in Zoetermeer zal realiseren. In hetzelfde [besluit](#) is opgenomen dat de haalbaarheidsstudie start met een samenspraaktraject tot op het niveau van co-productie, met uitzondering van meebeslissen, om kaders en uitgangspunten vast te stellen. Daarnaast is door de raad besloten om de realisatie van de jongerenwoningen aan te wijzen als pilotproject ontslakken om uitvoering te geven aan de motie “Investerings op gang houden” (1 juli 2013). <http://zoetermeer.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi?action=showdoc/id=650668/1307-31> [Investerings op gang houden.pdf](#) Ontslakken gaat over deregulering en een flexibele manier van werken.

In navolging van het raadsbesluit is het haalbaarheidsonderzoek afgelopen najaar en winter uitgevoerd voor de locaties Plataanhout en Saturnusgeel in de wijk Rokkeveen en de locaties Cadenza 2 en Canadalaan nabij het Stadshart. Het bestond uit de volgende onderdelen:

1. Samenspraak over jongerenwoningen op de 4 genoemde locaties, waarbij gestreefd is naar het niveau van co-creatie (bijlage 2) ;
2. Volumestudies naar de mogelijkheden voor jongerenwoningen op de 4 locaties (bijlage 1);
3. Onderzoek naar planologische risico's en mogelijkheden op de 4 locaties;
4. Onderzoek naar technische risico's en mogelijkheden op de 4 locaties;
5. Onderzoek naar opbrengsten, kosten en financiële risico's op de 4 locaties (bijlage 5);

De resultaten van de haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling en realisatie van jongerenwoningen door DGW op de vier locaties worden hierna en in de bijlagen beschreven.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

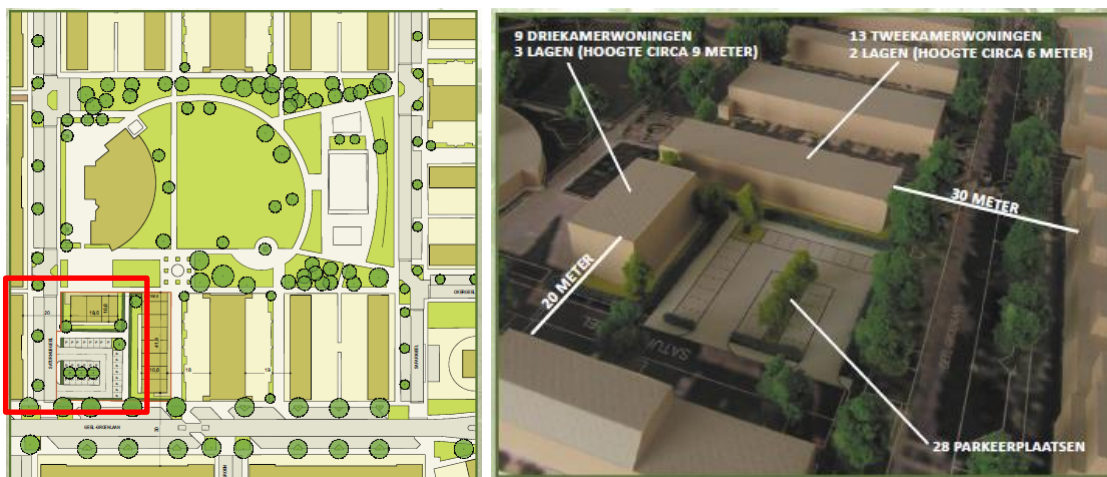
Hieronder vindt u per locatie informatie over de keuzemogelijkheden en risico's.

1. Saturnusgeel

Variant 1

Algemeen

De locatie Saturnusgeel ligt op de hoek van het Saturnusgeel en de Geel-groenlaan in de wijk Rokkeveen. Er heeft een school gestaan die inmiddels enige jaren geleden gesloopt is. De plek is nu onderdeel van een buurtpark waarin het nieuwe schoolgebouw staat en wordt omgeven door rijwoningen in 2-3 lagen met overwegend platte daken.



(overzichtskaart locatie en afbeelding maquette volumestudie)

Volumestudie

Het voorstel voor nieuwbouw bestaat uit 1 woningblok met 2 lagen dwars op de Geel-groenlaan en een blok met 3 lagen dwars op het Saturnusgeel. In totaal gaat het om 21 woningen. Parkeerplaatsen zijn aan de binnenzijde van de L-vorm gepland en zullen bereikbaar zijn vanaf het Saturnusgeel.

Uitkomsten samenspraak

Op 7 juli 2015 en 3 december 2015 hebben bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden om omwonenden en belanghebbenden te informeren over de plannen voor jongerenwoningen op het Saturnusgeel en om hun mening daarover te horen. Op 7 juli woonden ongeveer 45 bewoners uit de omgeving van het Saturnusgeel de avond bij. Op de avond in december was de opkomst duidelijk lager. Daar kwamen ongeveer 12 mensen op af. Op deze avond werd een terugkoppeling gegeven op de eerder in de buurt opgehaalde informatie en was er vervolgens gelegenheid om de ruimtelijke uitwerkingen van de jongerenwoningen te bekijken, daar vragen over te stellen aan een specialist en een voorkeur aan te geven voor een van de gepresenteerde invullingen.

Op beide avonden en in tussentijdse correspondentie toonden de meeste aanwezige omwonenden een afwijzende houding tegen de mogelijke realisatie van jongerenwoningen op deze plek. Zij uitten hun zorgen over een toename van overlast en onveiligheid. Verder vrezen sommigen voor een toename van het verkeer en parkeeroverlast. Anderen zijn bang voor waardevermindering van de woningen en hebben bezwaren tegen de hoogte van de woningblokken (voor volledige verslaglegging zie bijlage 2).

Dat er in het verleden sprake is geweest van overlast van jongeren uit naburige wijken en van drugsoverlast waarbij jongeren uit andere steden betrokken waren maakt de geuite zorgen begrijpelijk. Het plan voor woningen voor jongeren roept herinneringen op aan de toen ervaren overlast en daarmee gepaard gaande gevoelens van onrust en onveiligheid. Uit recente cijfers (de politie- en buurtmonitor 2015) blijkt dat er de laatste jaren relatief weinig overlast is. De buurtmonitor laat zien dat Rokkeveen-Oost relatief gezien één van de veiligste wijken van Zoetermeer is. De woningen zijn voor een iets oudere leeftijdsgroep bestemd; jongeren tussen de 18 en 26 jaar. Veelal gaat het om starters op de woning- en arbeidsmarkt. Ervaringen met bestaande complexen met jongerenwoningen van DGW voor deze leeftijdsgroep laten zien dat er in de regel weinig aan de hand is. Wanneer er overlast wordt veroorzaakt dan zorgt een complexbeheerder dat de veroorzaker er op aangesproken wordt en schaaft hij indien nodig op richting de handhavers van de gemeente en de wijkagent. De gemeente heeft dan ook niet de verwachting dat er meer overlast ontstaat door jongerenwoningen dan door een ander soort woningbouw. De geuite zorgen hierover van omwonenden nemen we serieus en zullen de gemeente en DGW meenemen als aandachtspunt in het verdere proces.

Planologische haalbaarheid

De huidige bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk'. Deze bestemming voorziet in verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals medische-, educatieve- en levensbeschouwelijke voorzieningen. Om woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig. Inhoudelijk zal dat goed verdedigbaar zijn. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat als belanghebbenden er bezwaar tegen maken dat dan de maximale proceduretermijn doorlopen zal moeten worden. Op basis van een planschaderisicoanalyse van Kraan & De Jong (zie bijlage 4) is geen planschade te verwachten bij een bestemmingswijziging naar wonen.

De 20 woningen worden ontsloten vanaf de woonpaden en korte galerijen aan de noordzijde. Beide nieuwe blokken hebben een interne berging voor fietsen die voldoet aan de daarvoor geldende normen.

Het parkeerterrein is aan de binnenzijde van de L-vorm gepland. De opritten daarvoor bevinden zich aan het Saturnusgeel. De huidige 6 parkeerplaatsen langs het Saturnusgeel die daarvoor moeten wijken komen terug op de nieuwe parkeerplaats. Er wordt voorzien in een parkeervoorziening van 28 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het project aan de normen zoals vastgelegd in de "Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer".

De ontwikkeling en realisatie van woningen op deze locatie wordt planologisch haalbaar geacht.

Technische haalbaarheid

De locatie is reeds circa 2 jaar vrij van bebouwing. Er staat een boom in het midden van het perceel en voor het overige is er gras ingezaaid. Er hoeft geen verharding of bouwwerk verwijderd te worden. De gronden zijn schoon en het is bekend waar kabels en leidingen lopen. Dit vormt geen belemmering voor een bouwwerk op basis van het volumemodel. Er zijn dus geen technische beperkingen geconstateerd om woningbouw te plegen.

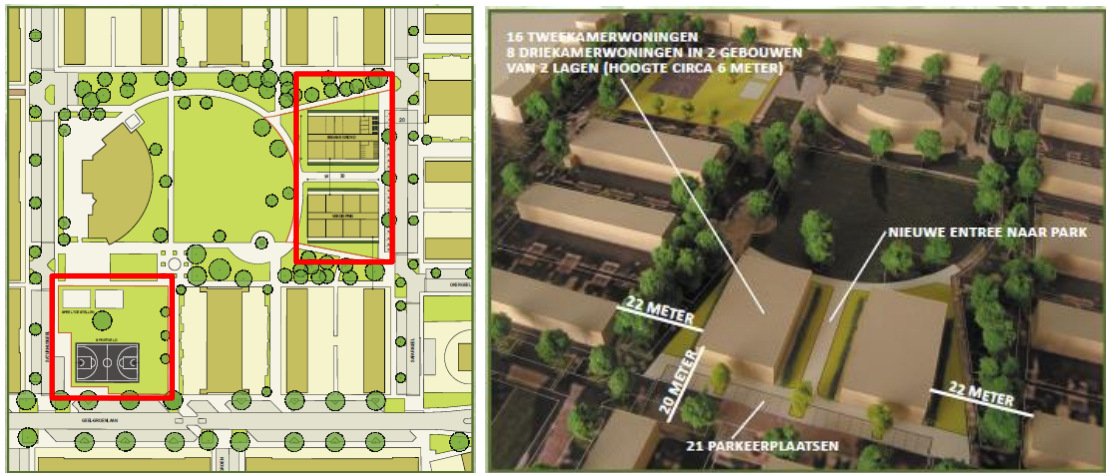
Financiële haalbaarheid

Voor deze variant wordt een verlies geprognosticeerd van circa € 175.000,- (zie bijlage 5). Dit verlies ontstaat als gevolg van de lage grondprijs onder de woningen. De uitvoeringskosten (bouw- en woonrijpmaken) zijn beperkt omdat de locatie onbebouwd en grotendeels bouwrijp is. De aanwezigheid van kabels en leidingen is een aandachtspunt bij de eventuele uitwerking van deze variant. Voor omliggende bebouwing wordt geen waardedaling verwacht bij realisatie van deze variant.

Variant 2

Algemeen

Op basis van bezwaren en opmerkingen op de eerste bewonersavond op de daar gepresenteerde plannen heeft de gemeente gekeken of zij met een andere bouwvariant voor de locatie Saturnusgeel kan komen. Dat bleek mogelijk. Door het verplaatsen van de aan het Safarigeel gelegen sport- en speelvoorziening naar de locatie van variant 1, kan deze plek beschikbaar komen voor bebouwing.



(overzichtskaart locatie en afbeelding maquette volumestudie)

Volumestudie

Het voorstel voor nieuwbouw bestaat uit 2 blokken in 2 lagen dwars op het Safarigeel. In totaal gaat het om 24 woningen. De bestaande groene doorgangen aan de zijkant met bomen blijven daarbij gehandhaafd. De toegang tot het groene middengebied tussen beide blokken is nieuw. Langs het Safarigeel zijn 21 parkeerplaatsen gepland.

Uitkomsten samenspraak

Voorafgaand aan de tweede bewonersavond op 3 december 2015 zijn de omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd dat er twee varianten zijn uitgewerkt; één op de hoek van Saturnusgeel en de Geel-Groenlaan en een op de plek van de huidige sport- en speelvoorzieningen aan het Safarigeel. De opkomst voor deze tweede bewonersavond was duidelijk lager dan voor de eerste in juli 2015 gehouden avond. Tijdens de tweede bewonersavond gaven de aanwezigen aan een voorkeur te hebben voor variant 2. Hierbij dient opgemerkt te worden dat hoofdzakelijk bewoners waren die wonen in de omgeving van variant 1. Voor de meeste omwonenden van het Safarigeel bleek het achteraf niet duidelijk te zijn dat er een tweede variant wordt overwogen met huizen aan de zijde van het Safarigeel. Nadat omwonenden van het Safarigeel aangaven dat zij behoefte hadden aan meer informatie, heeft er op 20 januari 2016 een informele bijeenkomst plaats gevonden om meer direct omwonenden van de tweede variant de gelegenheid te geven om daar op te reageren. Hierbij waren 6 bewoners aanwezig en de gemeentelijk projectmanager (zie bijlage 2). Vervolgens hebben de aanwezige bewoners een korte door hen opgestelde enquête in de buurt rond laten gaan. Van de circa 100 verspreide enquêtes zijn er 27 terug ontvangen (zie bijlage 2). Daaruit kwam naar voren dat de omwonenden zich zorgen maken over de overlast die de jongeren kunnen gaan veroorzaken, verkeers(on)veiligheid, parkeerdruk en overlast van bouwwerkzaamheden. De door de omwonenden geuite zorgen over jongerenoverlast nemen we serieus en zullen we meenemen als aandachtspunt in het verdere proces. De gemeente heeft echter niet de verwachting dat er meer overlast ontstaat door jongerenwoningen dan door een ander soort woningbouw zoals we ook bij variant 1 aangaven.

Planologische haalbaarheid

De huidige bestemming van de plek voor variant 2 is 'Groen'. Om woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingswijziging naar 'Wonen' nodig. Voor het wijzigen van de bestemming zal er rekening mee moeten worden gehouden dat maximale termijnen doorlopen zullen worden als belanghebbenden bezwaar maken. Voor de verplaatsing van de sport- en speelvoorzieningen is geen bestemmingswijziging noodzakelijk. Deze voorzieningen vallen onder de bestemming 'Maatschappelijk' die het perceel op de hoek van Saturnusgeel en Geel-Groenlaan heeft.

De bouw van twee blokken jongerenwoningen aan het Safarigeel heeft een relatief grote ruimtelijke impact op de omgeving. Het straatbeeld van het Safarigeel zal ingrijpend

veranderen. Ook de ruimtelijke opzet van het park wijzigt: het zal meer versnipperd worden en kan ruimtelijk als kleiner worden ervaren.

Op basis van een planschaderisicoanalyse van Kraan & De jong (zie bijlage 5) is planschade te verwachten bij een bestemmingswijzing naar wonen. Doordat er sprake is van een voorstel tot bebouwing op een plek waar voorheen geen bouwwerk stond, verandert het uitzicht en de privacy van de omwonende particuliere woningbezitters. Het planschaderisico is ingeschat op een totaalbedrag van €15.000,-.

Beide nieuwe blokken hebben een interne berging voor fietsen. Langs het Safarigeel wordt in deze variant een parkeervoorziening voorzien van maximaal 21 parkeerplaatsen. Ondanks dat dit niet voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de “Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer”, is het wel voldoende om de parkeerbehoefte voor jongeren (zie bijlage 3) op te vangen. Er is dan echter ontheffing van het parkeerbeleid nodig.

De ontwikkeling en realisatie van woningen op de plek van variant 2 wordt planologisch in principe haalbaar geacht.

Technische haalbaarheid

Om de locatie aan het Safarigeel te bebouwen moeten sport- en speelvoorzieningen worden verplaatst naar de locatie op de hoek Saturnusgeel en Geel-groenlaan. Deze locatie is reeds circa 2 jaar vrij van bebouwing. Er staat een boom in het midden van het perceel en voor het overige is er gras ingezaaid. Er hoeft geen verharding of ander bouwwerk verwijderd te worden. De gronden zijn schoon en het is bekend waar kabels en leidingen lopen. Dit vormt geen belemmering voor de her te plaatsen sport- en speelvoorzieningen.

Na verwijdering van de sport- en speelvoorzieningen is de locatie aan het Safarigeel vrij om bebouwd te worden. De gronden zijn schoon en de positie van kabels en leidingen is bekend. Er zijn dus geen technische beperkingen geconstateerd om woningbouw te plegen. Wel verdient de tijdelijke overlast tijdens de eventuele bouw van de jongerenwoningen de aandacht. Doordat het Safarigeel vrij smal is als aanrijroute voor bouwverkeer zal er in de bouwperiode hinder ontstaan voor de omwonenden.

Financiële haalbaarheid

Voor deze variant wordt een verlies geprognosticeerd van circa € 325.000,- (zie bijlage). Dit verlies ontstaand als gevolg van de lage grondprijs onder de woningen en hogere kosten als gevolg van het verplaatsen/vervangen van de bestaande speelvoorzieningen. De realisatie van deze variant zou kunnen leiden tot een beperkte waardedaling van omliggende bebouwing.

Afweging van variant 1 en 2

Uitkomsten samenspraak

Voor zowel variant 1 als variant 2 uiten omwonenden zorgen over het ontstaan van jongerenoverlast, een toename van het verkeer en parkeeroverlast.

Voorstel voor besluitvorming

Stedenbouwkundig gezien heeft situering van de jongerenwoningen aan het Safarigeel (variant2) niet de voorkeur; de ruimtelijke opzet zal daardoor ingrijpend veranderen. Het heeft de voorkeur om voort te borduren op de bestaande ruimtelijke structuur door de jongerenwoningen in te passen aan het Saturnusgeel (variant 1)

Het geheel overziend heeft variant 1 de voorkeur.

2. Plataanhout

Algemeen

De locatie Plataanhout ligt in de Houtbuurt in Rokkeveen-West. De locatie maakt deel uit van een buurtpark met daaromheen een wandelpad met een dubbele rij platanen. Rondom staan 3-laagse grondgebonden rijtjeswoningen en een 5-laags appartementengebouw. Een doorgaand

fietspad deelt het buurtpark in tweeën. In het westelijk deel heeft in het verleden een school gestaan. Deze is een aantal jaren geleden gesloopt. Nu functioneert dat gebied als buurttuin. In het oostelijk deel staat een twee-laags kinderdagverblijf.



(overzichtskaart locatie en afbeelding maquette volumestudie)

Volumestudie

Het voorstel voor nieuwbouw laat de boomstructuur intact en voegt 2 woonblokken van 2 lagen met in totaal 27 woningen toe. Samen met het bestaande kinderdagverblijf vormen zij een nieuw bouwblok dat lager is dan de omringende bebouwing. De woningen worden ontsloten vanaf de woonpaden en over een galerij. Parkeren gebeurt aan de binnenzijde van het bouwblok waar plaats is voor 32 auto's.

Uitkomsten samenspraak

Op 15 september 2015 en 13 januari 2016 hebben bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden om omwonenden en belanghebbenden te informeren over de plannen voor jongerenwoningen op het Plataanhout en om van hen hun mening daarover te horen. Op 15 september 2015 woonden circa 80 bewoners uit de omgeving van het Plataanhout de avond bij. Op 13 januari 2016 kwamen circa 90 omwonenden en belangstellenden op de avond af. Op de tweede avond werd een terugkoppeling gegeven op de eerder in de buurt opgehaalde informatie, werd aangestipt welke stappen zullen worden genomen om tot een advies van het college aan de gemeenteraad te komen en was er gelegenheid om de ruimtelijke uitwerking van de jongerenwoningen te bekijken en vragen te stellen aan vakspecialisten.

De plannen roepen bij de meeste aanwezigen veel emotie en ook weerstand op. Net als bij het Saturnusgeel speelt in het verleden ervaren overlast van (hang-)jongeren hierbij een grote rol. Daarbij komt dat er in 2010 in dit deel van de wijk rellen hebben plaatsgevonden waarbij jongeren zorgden voor vernielingen en onrust. Veel omwonenden zijn op basis van deze ervaringen bang dat door de realisatie van jongerenwoningen er opnieuw overlast en onrust zal ontstaan. Andere geuite zorgen zijn een waardedaling van de omliggende woningen en parkeer- en verkeersoverlast. De gemeente heeft niet de verwachting dat door de realisatie van woningen voor starters van 18-26 jaar er zich een herhaling van de situatie uit het verleden zal voordoen. We nemen de geuite zorgen echter serieus en nemen dit mee als aandachtspunt in het verdere proces, door monitoring van de situatie in de buurt en indien nodig het nemen van nadere maatregelen.

Betrokken bewoners en belanghebbenden hebben aangegeven niet te willen mee denken over een eventuele inrichting van de ruimte. In hun ogen geven zij door er over mee te denken impliciet toestemming voor de ontwikkeling van jongerenwoningen. Daarbij zijn er ook zorgen geuit over de wijze waarop de emoties van bewoners worden meegewogen in een besluit van de raad.

Planologische haalbaarheid

De beoogde locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en is momenteel tijdelijk in gebruik als buurtmoestuin. Voor de ontwikkeling van jongerenwoningen op deze locatie is een bestemmingswijziging nodig naar 'Wonen'. Inhoudelijk zal dat goed verdedigbaar zijn. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat als belanghebbenden daar bezwaar tegen maken de maximale proceduretijd zal worden benut. De door Kraan & De Jong uitgevoerde planschaderisicoanalyse laat zien dat het risico op planschade nihil is (zie bijlage 4). Er is gekozen voor twee bouwblokken van 2 lagen met parkeren op maaiveld. Stedenbouwkundig is de opzet met 2 lagen passend. Het blijft onder de maximale bebouwingshoogte uit het vigerende bestemmingsplan en sluit aan bij de 2- en 3-laags bebouwing in de omgeving. In de bouwblokken zitten inpandige bergingen en een fietsenstalling. De bestaande parkeerplaatsen die plaatsmaken voor de inrit aan het Plataanhout komen terug in het gebied aan de binnenzijde van het bouwblok waar 32 parkeerplaatsen zijn gepland. Hiermee voldoet het project aan de normen zoals vastgelegd in de "Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer". De ontwikkeling en realisatie van woningen op deze plek wordt daarmee planologisch haalbaar geacht.

Technische haalbaarheid

Op de locatie is geen technische beperking geconstateerd om woningbouw te plegen. De gronden zijn schoon, vrij van kabels en leidingen. Gelet op de beperkte breedte van de omringende straten zal er enige overlast te verwachten zijn tijdens de bouw van de woningen. Hierover moet de ontwikkelaar afspraken maken met de omwonenden.

Financiële haalbaarheid

Voor deze ontwikkeling wordt een verlies geprognosticeerd van circa € 150.000,- (zie bijlage 5). Dit verlies ontstaat als gevolg van de lage grondprijs onder de woningen. De uitvoeringskosten (bouw- en woonrijpmaken) zijn beperkt omdat de locatie onbebouwd en grotendeels bouwrijp is. Voor omliggende bebouwing wordt geen waardedaling verwacht bij realisatie van deze variant.

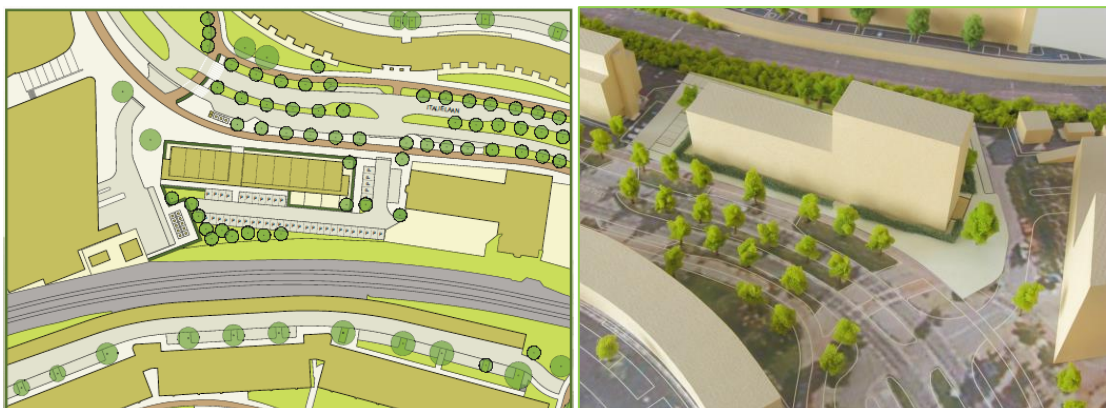
Voorstel voor besluitvorming

De planologische, technische en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van jongerenwoningen door DGW op de locatie Plataanhout worden positief ingeschat. Op basis van vertrouwen in het goed omgaan met de door bewoners geuite zorgen middels monitoring en indien nodig het nemen van nadere maatregelen kan onder voorwaarden voor het aantal te realiseren jongerenwoningen en parkeerplaatsen en een geprognosticeerd verlies besloten worden tot daadwerkelijke realisatie van het plan van DGW.

3. Cadenza 2

Algemeen

De locatie Cadenza 2 ligt tussen de Italiëlaan, de spoordijk van de RandstadRail, Casa Italia en Cadenza 1. De omliggende bebouwing varieert in hoogte van 3 lagen aan de overkant van de Italiëlaan via 5 lagen aan de Reimsstraat, 6 lagen van Casa Italia tot 8 lagen voor Cadenza. De locatie ligt tegen het stadshart van Zoetermeer aan en heeft een stedelijk uitstraling. Tussen Cadenza 1 en de locatie Cadenza 2 bevinden zich de toegang naar een parkeergarage, de bevoorradingsruimte van een supermarkt en een milieueiland. De ontwikkeling van Cadenza 1 is op dit moment in uitvoering.



(overzichtskaart locatie en afbeelding maquette volumestudie)

Volumestudie

Het voorstel voor nieuwbouw bestaat uit een langgerekt bouwvolume dat qua schaal, maat en hoogte aansluit op de naastgelegen gebouwen en in dezelfde rooilijn staat als Casa Italia. De basis van het nieuwe gebouw is 5 lagen hoog met een verhoogde kop van 8 lagen. De verhoogde kop vormt de visuele beëindiging van de Denemarkenlaan die hier in een ruime boog overgaat in de Italiëlaan. Het gebouw heeft een centrale entree van waaruit de 59 woningen via galerijen worden ontsloten. In een deel van de plint bevindt zich een fietsenberging. Parkeergelegenheid voor 43 auto's is gepland tussen het gebouw en de spoordijk van de RandstadRail. De parkeerplaats takt tussen Cadenza 2 en Casa Italia aan op de Italiëlaan. Het bestaande milieueiland wordt zoveel mogelijk door groen afgeschermd.

Uitkomsten samenspraak

Op 7 oktober en 10 december 2015 hebben bewonersavonden plaatsgevonden om in overleg met omwonenden de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van jongerenwoningen op de locatie Cadenza 2 – waarover de gemeente en DGW in beginsel positief oordelen - verder te onderzoeken. Op 7 oktober 2015 waren 11 omwonenden aanwezig. Op de bewonersavond op 10 december 2015 kwamen circa 15 bewoners af. Op de tweede avond werd net als bij de andere locaties een terugkoppeling gegeven op de opgehaalde reacties op de eerste bewonersavond en werd de ruimtelijke uitwerking gepresenteerd waarna daar vragen over gesteld konden worden.

De stemming onder de aanwezigen was op beide avonden positief kritisch (zie voor verslaglegging bijlage 2). De meeste omwonenden gaven aan geen problemen te hebben met de doelgroep. In hun ogen is de bouw van jongerenwoningen goed voor de stad en kan het een bijdrage leveren aan de buurt. Wel vroegen zij aandacht voor het feit dat met de eventuele ontwikkeling van jongerenwoningen op deze locatie er in een lint van jongerenwoningen in het centrum een concentratie van jongerenwoningen ontstaat op deze plek in Zoetermeer. Sommigen vrezen dat daar mogelijk overlast door ontstaat. Een ander punt van is de hoogte van het gebouw en de effecten die dit heeft voor het uitzicht en de bezonning. Een bezonningsstudie toont echter aan dat bouw van jongerenwoningen nauwelijks een nadelig effect heeft op dit aspect.

Planologische haalbaarheid

De huidige bestemming van de locatie is 'Verkeer'. Dit betekent dat voor de realisatie van woningen de bestemming gewijzigd dient te worden. De woon-bestemming voor deze plek is goed verdedigbaar. Gelet op de eerdere plannen die de gemeente voor deze locatie heeft ontwikkeld en de verwachtingen die hiermee gewekt zijn, is de verwachting dat er geen grond bestaat voor planschade.

Parkeergelegenheid is gepland aan de achterzijde van het gebouw. Hier kunnen 43 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wat overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de "Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer" gerealiseerd moet worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het oplossen van het bezoekersparkeren (0,3

parkeerplaats per woning) in het openbaar parkeerareaal. Overigens wordt hiermee de parkeerbehoefte ten aanzien van jongerenwoningen (zie bijlage 3) in zijn geheel afgedekt, dus inclusief bezoekersparkeren.

De ontwikkeling en realisatie van woningen op deze plek wordt planologisch gezien haalbaar geacht.

Technische haalbaarheid

De locatie is momenteel in gebruik als opstel terrein voor de bouwmaterialen voor de bouw van Cadenza 1. Na oplevering van Cadenza 1 wordt de beoogde locatie leeg opgeleverd. De positie van kabels en leiding is bekend en vormen geen belemmering voor het realiseren van de beoogde woningbouw.

Financiële haalbaarheid

Deze locatie maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Centrum Oost. Deze exploitatie is verlieslijdend (zie [Voortgangsrapportage projecten stedelijke ontwikkeling 2015](#)). Bij realisatie van jongerenwoningen op de locatie wordt een (sterke) verslechtering van het projectresultaat verwacht, o.a. als gevolg van het vervallen van de grondopbrengsten van het programma zoals dat voor deze locaties voorzien was in het project Centrum Oost (80 middel dure koop appartementen). Bij positieve besluitvorming over de haalbaarheid van jongerenwoningen op deze locatie zouden extra middelen (Perspectiefnota) beschikbaar moeten worden gesteld.

Voorstel voor besluitvorming

Op de planologische en technische haalbaarheid scoort de locatie Cadenza 2 goed. Ook de positief kritische houding van omwonenden draagt bij aan de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van jongerenwoningen door DGW op deze locatie. Het college wil eerst beter inzicht in de financiële haalbaarheid van jongerenwoningen op deze locatie. Om die reden wordt nu nog niet aan de raad gevraagd om over Cadenza 2 een besluit te nemen tot verdere ontwikkeling.

4. Canadalaan

Algemeen

De locatie Canadalaan bevindt zich op het plein voor gebouw Spazio dat fungeert als entree naar Stadshart Zoetermeer. Het plein wordt aan de andere kanten begrensd door de Europaweg, het viaduct van de Afrikaweg en het Randstadrail- en busstation Centrum-West. Het overheersende beeld is dat van aan- en afrijdende bussen en auto's, van overstappende en wachtende openbaar vervoerspassagiers en van passerende fietsers en voetgangers.



(overzichtskaart locatie en afbeelding maquette volumestudie)

Volumestudie

datum print: dinsdag 12 april 2016

Het voorstel voor nieuwbouw op deze dynamische locatie is, in navolging van de torens op gebouw Spazio, een compacte toren van 35 meter hoog met 60 woningen verdeeld over 10 woonlagen. De afstand van de nieuwe toren tot gebouw Spazio is ongeveer 35 meter. De 6 woningen zijn per verdieping gesitueerd rond een centrale ontsluitingskern waardoor de woningen langs de buitenrand liggen en een alzijdig gebouw ontstaat. De plint van het gebouw springt enigszins terug om zo meer ruimte rondom te creëren, ruimte te bieden voor de boogstraal van de busbaan en het volume meer elegantie te geven. In de circa 5 meter hoge plint bevinden zich de entree, fietsenberging en technische ruimten. Voor buitenruimtes wordt, vanwege de geluidssituatie, gebruikgemaakt van interne afsluitbare loggia's (open ruimten).

Uitkomsten samenspraak

Op 3 november 2015 en 26 januari 2016 hebben bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden om omwonenden en belangstellenden te informeren over de plannen voor jongerenwoningen op de Canadalaan. Op beide avonden waren ongeveer 25 bewoners aanwezig. Zij reageerden beide keren positief kritisch op de plannen (zie voor verslaglegging bijlage 2). De kritiek richtte zich niet op de komst van jongeren als medebuurtbewoners, maar op de ruimtelijke invulling als geheel. Er is door verschillende belanghebbenden een pleidooi gehouden om vanuit een integrale visie op het hele gebied te zorgen voor een kwalitatief goede ruimtelijke invulling waarbij recht wordt gedaan aan de oorspronkelijke hoogwaardige plannen voor het gebied. Voor veel mensen zijn die namelijk de aanleiding geweest om een appartement op deze plek te kopen. De aanwezige omwonenden gaven aan graag bij dat proces betrokken te zijn.

Daarnaast kaartten de aanwezigen een aantal aandachtspunten aan. De belangrijkste is de bestaande verkeers- en parkeerproblematiek. Op verschillenden momenten in de week staat de kruising Europaweg, Nederlandlaan en Canadalaan vast met verkeer, onder meer door wachtend verkeer voor de parkeergarage 8. Bewoners van de Spaziotorens kunnen daardoor soms hun eigen parkeerplaats niet bereiken. De opstopping zorgt er daarnaast voor dat er door hen geluids- en stankoverlast ervaren wordt. Andere aangestipte aandachtspunten zijn windhinder, bezonning, privacyverlies, woningwaardedaling en bouwoverlast.



(afbeelding is beschikbaar gesteld door bewoner Spaziotoren)

Planologische haalbaarheid

De huidige bestemming van de beoogde locatie is 'Gemengd – 9 (uit te werken)'. Dit betekent dat B&W met inachtneming van de uitwerkingsregels, genoemd in artikel 30.2.1, mag besluiten over een uitwerkingsplan. Het voorgestelde volumemodel valt binnen deze uitwerkingsregels. De haalbaarheid van deze jongerenwoningen moet daarentegen wel nog beoordeeld worden in samenhang met de 'Upgrade' van het Stadshart, de ontwikkeling van de Holland Outlet Mall

datum print: dinsdag 12 april 2016

(HOM), de totale ontwikkeling van het plein Spazio/Centrum-West en mogelijk ook met de toekomstige plannen voor het gebied nabij de A12.

Verkeer en parkeren is op deze locatie een belangrijk knelpunt. Op dit moment staan er al regelmatig bussen en overig verkeer vast op de kruising Europaweg, Nederlandlaan en Canadalaan, mede als gevolg van opstoppen voor de ingang van parkeergarage 8. Het vinden van een geschikte ruimte voor het realiseren van parkeergelegenheid bij de jongerenwoningen is daardoor lastig. Op de restlocatie tussen de Amerikaweg en de Afrikaweg zouden mogelijk parkeerplekken gemaakt kunnen worden. Deze locatie is nu echter nog onderdeel van een haalbaarheidsonderzoek naar vrachtwagenstandplaatsen en is voor dit nieuwbouwvoorstel nog niet getoetst op haalbaarheid.



(mogelijke parkeerlocatie nabij Canadalaan)

Voorgesteld wordt om 44 parkeerplaatsen te realiseren, wat overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de “Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer” gerealiseerd moet worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het oplossen van het bezoekersparkeren (0,3 parkeerplaats per woning) in het openbaar parkeerareaal. Overigens wordt hiermee de parkeerbehoefte ten aanzien van jongerenwoningen (zie bijlage 3) in zijn geheel afgedekt, dus inclusief bezoekersparkeren.

Er is voor de invulling van deze locatie nog een aantal variabelen, zoals parkeren en de relatie met andere projecten, dat binnen het planologische haalbaarheidsonderzoek niet voldoende kon worden uitgediept. Deze variabelen dienen in het eerste kwartaal van 2017 onderzocht en besproken te zijn met de diverse bij het gebied betrokken partijen. Pas daarna kan de planologische haalbaarheid definitief worden vastgesteld.

Technische haalbaarheid

De beoogde locatie is vrij van bebouwing. De positie van kabels en leidingen vormt daarnaast geen belemmering voor een bouwwerk. Tevens is er voldoende opstelruimte voor tijdens de bouw. Hiertoe moeten mogelijk wel een aantal tijdelijke aanpassingen in de openbare ruimte gedaan worden. Dit hangt af van de wijze van bouwen en dient in een eventuele volgende fase nader onderzocht te worden. Communicatie met omwonenden en afspraken over eventuele schade en afhandeling daarvan is een belangrijk aandachtspunt.

Op de locatie zijn problemen met windhinder. Het is bekend dat dit op locaties met hoogbouw kan optreden. Na onderzoek door TNO in 2007 (2007-A-R-464/B) is een aantal maatregelen (o.a. het overkappen van het voetgangersgebied in Spazio) getroffen om het windklimaat te verbeteren en maatschappelijk aanvaardbaar te maken. De mogelijke ontwikkeling van een nieuw gebouw kan het windklimaat nadelig beïnvloeden. In deze fase is het echter tijd- en kostentechnisch niet haalbaar om een windtunneltest te laten uitvoeren bij TNO. Het genoemde

onderzoek uit 2007 en een eerder TNO-onderzoek uit 2001 (TNO-MEP 32169) geven geen aanleiding om te verwachten dat er extra windhinder zal ontstaan als er nieuwbouw wordt gerealiseerd op het plein. Technisch lijkt de realisatie van jongerenwoningen op de locatie Canadalaan dus haalbaar. In een volgende fase dient echter nader onderzoek gedaan te worden naar de mogelijke wijziging van het windklimaat. Dit mag niet in nadelige zin wijzigen.

Financiële haalbaarheid

Voor deze ontwikkeling wordt een neutrale resultaat verwacht (zie bijlage 5). De locatie kent een beperkte boekwaarde en als gevolg de gestapelde bouw, zijn de opbrengsten per m² kavel relatief hoger dan bij de locatie met lagere bebouwing (Saturnusgeel en Plataanhout). De uitvoeringskosten (bouw- en woonrijpmaken) zijn beperkt omdat de locatie onbebouwd en grotendeels bouwrijp is. Aandachtspunt bij de eventuele uitwerking is de inpassing van het parkeren en de financiële consequenties.

Voorstel voor besluitvorming

Op een aantal aspecten die de planologische, technische en financiële haalbaarheid bepalen scoort de locatie Canadalaan goed. De positief kritische houding van omwonenden maakt de ontwikkeling en realisatie van jongerenwoningen door DGW op deze locatie ook haalbaarder. Er is echter ook nog een aantal technische en planologische aspecten (parkeren, relatie met andere projecten, samenhang met omgeving en windhinder) dat nader bestudeerd moet worden om de definitieve haalbaarheid vast stellen.

Het advies is daarom om op voorwaarde dat er een onderzoek wordt verricht naar de samenhang van de ontwikkeling met de omgeving, een passende parkeeroplossing wordt aangeboden en dat er geen nadelige wijziging van het windklimaat plaatsvindt te besluiten tot verdere ontwikkeling van het plan van DGW met als doel realisatie daarvan.

Totaal aantal te realiseren jongerenwoningen

De in de prestatieafspraken geformuleerde ambitie dat met name DGW in de aankomende jaren circa 200 jongerenwoningen in Zoetermeer zal realiseren is ruimtelijk (nog) niet haalbaar. In aankomende jaren zullen op de 4 onderzochte locaties als daartoe besloten wordt maximaal 166 woningen gerealiseerd worden. Desalniettemin wordt hiermee een belangrijke bijdrage geleverd in het realiseren van jongerenwoningen.

Financiën

Het programma, jongerenwoningen met een relatief lage huur (sociale sector), heeft een beperkte grondwaarde. Conform de [nota grondprijzen](#) komen woningen voor deze doelgroep naast de reguliere stapelingsfactor en sociale grondprijs in aanmerking voor een additionele correctiefactor. Dit maakt dat een ontwikkeling met enkel dit type woningen snel verliesgevend is.

Voor alle locaties is een financieel resultaat bepaald op basis van globale inschattingen van kosten, opbrengsten en planningen. De gepresenteerde financiële resultaten vormen daarom een indicatie. Om de eventuele nadelige gevolgen voor de waarde van omliggende bebouwing in te schatten (planschaderisicoanalyse) is gebruik gemaakt van onafhankelijke externe expertise van Kraan & De Jong (zie bijlage 4).

Project		Resultaat
Saturnusgeel	Variant 1	-/- € 175.000,-
	Variant 2	-/- € 325.000,-
Plataanhout		-/- € 150.000,-
Cadenza 2		P.M.
Canadalaan		€ 25.000,-

In het kader van de integrale besluitvorming zullen de genoemde financiële projectresultaten onderdeel zijn van de besluitvorming inzake de Perspectiefnota 2017. Bij positieve besluitvorming over een of meerdere locaties zal het verwachte financiële resultaat aangescherpt worden en zullen één of meerdere grondexploitaties geopend worden. Het openen van de grondexploitatie(s) zal gebeuren door een separaat raadsbesluit. De kosten die gemaakt worden tussen de voorliggende besluitvorming over de haalbaarheid van ontwikkeling en realisatie per locatie en de besluitvorming over het vaststellen van de grondexploitatie(s), zullen opgenomen worden in de nog op te stellen grondexploitatie(s). De kosten die gemaakt zijn in de periode tot aan de voorliggende besluitvorming, worden niet opgenomen in de eventuele toekomstige grondexploitatie(s). Deze kosten (ad. €100.000,-) zijn ten laste gebracht van het budget nieuwe initiatieven en zijn reeds verantwoord bij de [Voortgangsrapportage projecten stedelijke ontwikkeling 2015](#).

De grondprijzen zijn afgestemd met De Goede Woning. Op basis van deze grondprijzen heeft De Goede Woning aangegeven dat de verschillende locaties voor haar financieel haalbaar zijn. De grondprijzen en leveringsvoorwaarden zijn conform beleid.

Samenspraak en Communicatie

Met het raadsbesluit van 8 juni 2015 is opdracht gegeven om het onderzoek naar de haalbaarheid van jongerenwoningen te starten met een samenspraaktraject. Er is besloten dit tot op het niveau van coproductie te doen, met uitzondering van meebeslissen, om kaders en uitgangspunten vast te stellen voor haalbare ontwikkelingen van jongerenwoningen op de vier locaties. In de toelichting worden de bouwmassa (hoogte, bouwenvelop) en een parkeeroplossing genoemd als voorbeelden waarover door omwonenden en belanghebbenden meegepraat kan worden. Ook wordt gesteld dat het doel van het samenspraaktraject een zo breed mogelijk gedragen ontwikkeling is en dat op basis van de gegeven kaders en uitgangspunten vervolgafspraken zullen worden gemaakt met DGW.

De wijze waarop de direct omwonenden en belanghebbenden aankijken tegen de mogelijke ontwikkeling van jongerenwoningen is hiervoor per locatie aangegeven onder het kopje uitkomsten samenspraak. Een uitgebreide verslaglegging van de samenspraakbijeenkomsten en wat er met deze input is gedaan is terug te vinden in bijlage 2 en op de projectsite van de gemeente (www.zoetermeer.nl/jongerenwoningen). In grote lijnen heeft de samenspraak met omwonenden en belanghebbenden geleid tot inhoudelijke aanpassingen van de volumemodellen, zoals een extra variant voor de locatie Saturnusgeel en aanpassing van de voorgestelde hoogtes.

Niveau van samenspraak

In het raadsbesluit van 8 juni 2015 is aangegeven dat co-creatie zonder meebeslissen de ambitie was voor het niveau van samenspraak. Tevens stond er reeds in de toelichting op het besluit een nuancering. Het zou een lerend traject zijn waarin met de omgeving zou worden vastgesteld wat het gewenste samenspraakniveau is en wat er voor de bewoners nodig is om kaders en uitgangspunten zoveel mogelijk vast te stellen en betrokken te worden bij het vervolgproces. Het niveau van samenspraak verschilt per locatie en zit tot nu toe op raadplegen en adviseren. Er is hierbij een duidelijk verschil merkbaar geweest tussen de locaties in Rokkeveen en de locaties nabij het stadshart.

De samenspraak op de locaties in Rokkeveen is op het niveau van raadplegen gebleven. De meeste betrokkenen gaven aan niet te willen meedenken over de inrichting van de ruimte, omdat men dan het gevoel had impliciet toestemming te geven voor de komst van jongerenwoningen. Dit gevoel leeft sterker bij de bewoners van Plataanhout, dan bij de bewoners van Saturnusgeel. De samenspraak op de locaties nabij het Stadshart is gekomen tot op adviseren. Bewoners waren bereid om ideeën in te brengen over de wijze waarop zij, gelet op de huidige ruimtelijke problemen (bv. verkeer en parkeren), de eventuele inpassing van jongerenwoningen zien en welke wensen er spelen. In een constructieve sfeer zijn er kritische vragen gesteld over de wijze waarop de gemeente omgaat met de openbare ruimte en ook ideeën geuit over de zaken waarmee rekening gehouden zou moeten worden.

datum print: dinsdag 12 april 2016

Gelet op de tegengestelde belangen tussen de verschillende partijen op de vier locaties is co-creatie in deze fase niet bereikt.

In het raadsbesluit van 8 juni 2015 is besloten het haalbaarheidsonderzoek naar ontwikkeling en realisatie van jongerenwoningen te starten met een samenspraaktraject. Ook na dit haalbaarheidsonderzoek is het van groot belang om met omwonenden en belanghebbenden in gesprek te blijven over de mogelijke ontwikkeling en realisatie en daarbij voort te bouwen op eerder gelegde contacten en gegeven input. Daarom wordt voorgesteld te besluiten om het samenspraakproces voor de realisatie van jongerenwoningen op de vier locaties voort te zetten.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing in deze fase, maar zal aan de orde komen in de fase van een architectonisch ontwerp.

Rapportage en evaluatie

Evaluatie zal plaatsvinden na afloop van het bestuurlijke besluitvormingsproces.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing in deze fase. In het kader van de integrale besluitvorming zullen de genoemde financiële projectresultaten onderdeel zijn van de besluitvorming inzake de Perspectiefnota 2017.