

Raadsvoorstel

Onderwerp	Plan Warande Stadspark
Zaaknummer	-2017-000471
Documentnummer	DOC-2017-003377
Versie	
Auteur	R. de Jong r.de.jong@zoetermeer.nl 079-3468584
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)	Vugs, I.H.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Visie Binnenstad 2030 Structuurplan Upgrade Stadshart
Samenvatting	De aantrekkelijkheid van de Warande als winkelgebied en -route staat onder druk. In de praktijk staan de winkels aan de Warande al jaren leeg. In het door de raad vastgestelde Structuurplan Upgrade Stadshart (december 2013), is geconstateerd dat het verschil tussen de hoofdstraten (zoals Westwaarts en Promenade) en de secundaire straten groot is. Om de aantrekkelijkheid van de Warande, het Stadspark en het Stadshart te vergroten zijn in samenwerking met Unibail-Rodamco drie initiatieven ontwikkeld: - Beschikbaar stellen van de gevelruimte en de paviljoens aan de Warande door Unibail-Rodamco (UR) ten behoeve van een nieuw maatschappelijk initiatief van het ID College. - Opstellen van een visie voor het Stadspark, met als doel de relatie tussen de Warande en het Stadspark te verbeteren. - Overkluizen van het Onderlangs door Unibail Rodamco (UR). Hiermee wordt het mogelijk voor een nieuwe “winkeltrekker” om naar Zoetermeer te komen. Met het voorliggende stuk wordt tevens uitvoering gegeven aan motie 1611-05 “Bruisende Binnenstad, ook aan de Warande” en motie 1512-01 “Horeca aan zonzijde Stadspark”.
Bijlagen + locatie	1. Memo Unibail-Rodamco met voorstel “Programma

	Warande project" d.d. 20 juni 2017 2. Anterieure overeenkomst separaat plan Warande tussen Unibail-Rodamco en gemeente (GEHEIM) 3. Business Plan ID Plaza Zoetermeer d.d. juni 2017 4. Begrotingswijziging 5. Financiële transactie recht van opstal Warande (GEHEIM)
--	---

Raadsbesluit nr. DOC-2017-003377

Binnenstad/Warande

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 juni 2017

besluit

1. In te stemmen met het initiatief van Unibail-Rodamco (UR) ruimte beschikbaar te stellen om het concept ID Plaza te huisvesten aan de gevelruimte van de Warande en de paviljoens.
2. In te stemmen met het initiatief voor verbetermaatregelen in het Stadspark:
 - a. een visie en schetsontwerp op te stellen en daarvoor een budget beschikbaar te stellen van € 50.000 en dit te dekken vanuit een bijdrage van Unibail-Rodamco van € 25.000 en het Rif van € 25.000;
 - b. visie en het schetsontwerp inclusief kostenraming ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
 - c. in te stemmen met het procesvoorstel samenspraak voor de visie en het schetsontwerp voor verbetermaatregelen Stadspark op het niveau van raadplegen.
3. In te stemmen met de overkluizing boven het Onderlangs en de te ontvangen vergoeding voor het verlenen van het recht van opstal te bepalen op € 250.000 ter dekking van de gemeentelijke lasten van eveneens € 250.000.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over punt 4 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft. 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 11 september 2017

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

De winkelpanden aan de Warande staan al vele jaren leeg. De Warande is een secundaire winkelstraat en -route in het Stadshart. In het door de raad vastgestelde [Structuurplan Upgrade Stadshart](#) (december 2013) werd al geconstateerd dat het verschil tussen de hoofdstraten (zoals Westwaarts en Promenade) en de secundaire straten groot is. Eén van de voorgestelde maatregelen in het Structuurplan, een introductie en clustering van prijsbewuste trekkers aan de secundaire straten, is in dit gebied niet gelukt. Het winkelen in het Stadshart vindt juist steeds meer geconcentreerd plaats in de hoofdstraten. De aantrekkelijkheid van de Warande als winkelgebied en -route is daarmee beperkt. De jarenlange leegstand illustreert dit.

Het Stadspark is een prachtige plek met veel groen en water in het Stadshart. De potentie van het Stadspark wordt echter nog niet ten volle benut. Het park is bijvoorbeeld niet makkelijk toegankelijk. Het resultaat hiervan is dat het park door bezoekers van het Stadshart weinig als stadspark wordt gebruikt. Door het Stadspark aantrekkelijker te maken voor bewoners en bezoekers kan dit meer bijdragen aan de totale aantrekkelijkheid van het Stadshart.

Voorstel / keuzemogelijkheden / risico's

Om de aantrekkelijkheid van de Warande, het Stadspark en het Stadshart te vergroten zijn in samenwerking met Unibail-Rodamco drie plannen ontwikkeld:

1. Beschikbaar stellen van de gevelruimte en de paviljoens aan de Warande door Unibail-Rodamco (UR) ten behoeve van een nieuw maatschappelijk initiatief van het ID College.
2. Opstellen van een visie voor het Stadspark, met als doel de relatie tussen de Warande en het Stadspark te verbeteren. De wens voor een Upgrade van het Stadspark is geen onderdeel van het structuurplan, maar is aangedragen door UR in relatie tot het plan Warande.
3. Overkluisen van het Onderlangs door Unibail Rodamco (UR). Hiermee wordt het mogelijk voor een nieuwe "winkeltrekker" om naar Zoetermeer te komen met de ingang aan de Promenade. Unibail Rodamco (UR) heeft in 2016 het idee voor een overkluizing van het Onderlangs uitgewerkt. De leegstaande winkels aan de Warande worden in dit plan opgevuld en krijgen via die overkluizing een ingang aan de Promenade. UR heeft ook al een huurovereenkomst met een internationale winkelketen voor deze locatie.

Verderop in dit voorstel worden deze drie initiatieven verder toegelicht.

De gemeente staat positief tegenover verdere uitwerking van de plannen omdat hiermee niet alleen het Stadshart wordt versterkt, maar ook ruimte wordt geboden aan een maatschappelijk initiatief én aandacht is voor verbetering van de openbare ruimte (Stadspark). De gemeente en UR hebben dan ook recent overeenstemming bereikt over de privaatrechtelijke en financiële voorwaarden van het plan Warande onder voorwaarde van instemming door de gemeenteraad. Het plan Warande, gelet op de uitgangspunten van het Structuurplan Upgrade, en een verzoek om ontwerpbudget voor verbetermaatregelen in het Stadspark liggen nu voor aan de raad.

Met het voorliggende stuk wordt tevens uitvoering gegeven aan motie [1611-05 "Bruisende Binnenstad, ook aan de Warande"](#) en motie [1512-01 "Horeca aan zonzijde Stadspark"](#).

"Initiatieven Warande-Stadspark" kent de volgende onderdelen:

1. Maatschappelijke invulling aan Warande door het beschikbaar stellen van de gevelruimte en paviljoens voor een concept van het ID College;
2. Onderzoeken van verbetermaatregelen in het Stadspark;
3. Overkluizing van het Onderlangs om de leegstaande panden aan de Warande met de Promenade te verbinden.

UR heeft het voorstel voor programma Warande project verwoord in een memo, zie [bijlage 1](#).

Daarnaast organiseert UR het sociale initiatief “Werk! Zoetermeer” dat op 17 mei jl. een aftrap kende. Dit evenement voorziet in het fysiek bij elkaar brengen van werkzoekenden en werkgevers uit de gemeente Zoetermeer, bijvoorbeeld in de vorm van een banenmarkt. UR is voornemens een soortgelijk evenement, of met een ander sociaal-maatschappelijk doel, ook de komende jaren in Zoetermeer te organiseren.

Initiatief 1. Maatschappelijke invulling “ID Plaza” van ID College

Het initiatief ID Plaza is tot stand gekomen in een samenwerking tussen ID College en UR. Na positieve ervaringen met een ID Store in Leidsenhage, wil het ID College in het Stadshart een kans bieden aan studenten om zelfstandig in praktijk te brengen wat men op de opleiding leert. Voor een impressie van de ID Store in Leidsenhage is een link toegevoegd naar een introductiefilm van de studenten over de ID Store ([ID Store Leidsenhage](#)).

Het concept ID Plaza is uitgeschreven in een business plan dat is bijgevoegd als bijlage 3.

UR zal in het kader van het plan Warande de gevelruimte en paviljoens aan de Warande om niet ter beschikking stellen aan het ID College voor een periode van minimaal 5 jaar. Naar verwachting kan medio 2018 het ID Plaza al worden geopend.

Bij ondernemen wordt het concept van ID Store uit Leidsenhage overgenomen. Het aanbod hierbij kan heel divers zijn en het ondernemerschap van de studenten zal hierbij richtinggevend zijn. De doelgroep is het winkelende publiek in het Stadshart te Zoetermeer. Bij dit thema zal het accent liggen op de studenten uit het MBO College Economie. Tevens leent dit thema zich ook voor de verbinding met de doelgroep werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt. In samenhang kan gekeken worden of deze omgeving de opstap kan zijn in de loopbaan.

Op basis van de thema's en activiteiten wordt gekeken naar de invulling door de studenten. De locaties bestaan uit twee kiosken en twee plinten die tegenover de kiosken liggen. De twee kiosken worden geacommodeerd voor twee permanente thema's: horeca en ID Store. Bij het thema horeca wordt gedacht aan koffie, gebak en broodje, maar ook workshop en het klaarmaken van eenvoudige gerechten. Hierbij kan de openbare buitenruimte onder de luifels ingezet worden als terras, wat een mooie aanvulling zal zijn op de locatie van de kiosk. Ook hier is de doelgroep het winkelende publiek in het Stadshart, aangevuld met de medewerkers van de thema's van ID Plaza en haar bezoekers.

In de twee plinten worden de thema's 'kinderen' en 'ontmoet en contact' geacommodeerd. Onder het thema “kinderen” valt zowel ontspanning als opvoeding. Hierbij kan het ID Plaza een kinderonthoetingsplek zijn waarbij (sport)activiteiten georganiseerd kunnen worden. Het ID Plaza kan de kinderen ook helpen met huiswerkbegeleiding of algemene opvoeding. Het thema van “ontmoet en contact” geeft richting aan de plek waar diverse bezoekers terecht kunnen met uiteenlopende vragen. Hierbij kunnen vragen gesteld worden over ID College, vragen op het terrein van bank en verzekeringen en ook vragen op het gebied van werk en werkgelegenheid. Dit contactpunt kan dan een ‘meet and greet’ worden waarbij verschillende mensen worden samengebracht.

Het thema zorg/dienstverlening biedt ondersteuning op verschillende vlakken. Op het vlak van zorg kan een boodschappenservice opgesteld worden en hulp bij kleinere klussen. Met betrekking tot technologie kan een ICT-helpdesk opgericht worden, samen met internethulp in geval van vragen en nood aan begeleiding. De voornaamste doelgroepen in dit geval zijn de gepensioneerden en mensen met een beperking. Dit kunnen bijvoorbeeld iPad-trainingen voor ouderen zijn.

De indeling op de Warande biedt extra kansen voor ID Plaza, omdat de ruimten naar elkaar gericht zijn. Hierdoor kunnen de studenten door middel van complementaire activiteiten elkaar versterken. Dankzij de interactie tussen de panden ontstaat automatisch een “plein gevoel” op

het Warande waar toekomstige klanten elkaar kunnen ontmoeten en verschillende activiteiten kunnen beleven.

Het gepresenteerde concept ID Plaza wordt door het college van harte ondersteund gelet op de gewenste aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt. MBO-studenten volgen binnen het ID Plaza praktijkgericht onderwijs en kunnen zo hun opgedane vaardigheden direct in de praktijk brengen.

De Warande krijgt een nieuwe gebruiker en hiermee wordt invulling gegeven aan de motie 1611-05 "*Bruisende Binnenstad, ook aan de Warande*".

Initiatief 2. Onderzoeken verbetermaatregelen Stadspark

Het Stadspark is opgezet als een groen gebied dat midden in een druk en hoog geconcentreerd Stadshart is gelegen. De opzet en structuur van het Stadspark voldoen nog steeds. In de huidige situatie laten enkele punten echter te wensen over. Het gaat dan om de vindbaarheid en bereikbaarheid, vooral vanuit het zuiden en Noordwaarts. Daarnaast kent het park enkele donkere hoeken wat mede het gevolg is van de groene verdichting op enkele plekken.

Een verbetering van het Stadspark maakt geen onderdeel uit van het Structuurplan Upgrade. De huidige situatie en veranderende configuratie van de Warande geven echter aanleiding om verbetermaatregelen in het Stadspark te onderzoeken. Daartoe zal een visie worden opgesteld over wat beter kan en moet in het Stadspark. Deze visie wordt vervolgens uitgewerkt in een schetsontwerp zodat er een verbeelding is van de beoogde verbetermaatregelen en een kostenraming gemaakt kan worden. Over zowel de visie als het schetsontwerp wordt samenspraak georganiseerd. Op basis van de visie, het schetsontwerp voor verbetermaatregelen en een kostenraming wordt een raadsvoorstel voorbereid over de uitvoering ervan inclusief financiële dekking.

Onderdeel van de visievorming is het nader onderzoeken of horeca aan de zonzijde van het park haalbaar en gewenst is. Eerste contacten met de hoofdhuurder (Rijksvastgoedbedrijf) en onderhuurder (Politie Nederland) wijzen uit dat deze partijen vooralsnog geen direct bezwaar hebben tegen een horeca-invulling op de begane grond van het noordelijk gelegen pand. Samenspraak over deze mogelijke invulling wordt dan geïntegreerd in de samenspraak over visie en schetsontwerp t.b.v. verbetermaatregelen in het Stadspark.

Initiatief 3. Winkeluitbreiding door overkluizing boven Onderlangs

Als (secundaire) winkelstraat functioneerde de Warande zoals aangegeven al enige jaren niet meer. UR heeft het plan uitgewerkt om ten zuiden van de Warande een overkluizing van het Onderlangs te realiseren en door te trekken naar de Promenade (ter hoogte van de huidige Etos). Deze nieuwe bebouwing verbindt een paar winkelruimtes aan de Promenade met de leegstaande winkelruimtes aan de Warande zodat er grote, diepe ruimtes ontstaan die de verhuurbaarheid vergroten. De ingang van deze winkelruimte zal aan de Promenadekant zijn. Het vergroten van het winkelloppervlak door gebruik te maken van de 'lege ruimte' boven het Onderlangs is reeds als wensbeeld benoemd in het Structuurplan Upgrade.

De komst van een nieuwe, grote trekker levert een grote bijdrage aan de verdere versterking van het Stadshart. UR heeft ook al een huurovereenkomst met een internationale winkelketen voor deze locatie. Tegelijk zijn met dit plan mogelijkheden ontstaan voor maatschappelijke initiatieven aan de Warande.

Voor het vastleggen van de privaatrechtelijke afspraken hebben de gemeente, onder voorbehoud van goedkeuring op voorliggend raadsvoorstel, en UR een anterieure overeenkomst plan Warande gesloten. Deze is ter informatie bijgevoegd als bijlage 2.

De overkluizing van het Onderlangs betreft een toevoeging van ongeveer 450 m² bruto vloeroppervlak en is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het voorontwerp 1^e herziening Bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat ([raadsvergadering; 9i](#); bijlage 3 Anterieure overeenkomst p. 41). Samenspraak over het voorontwerp heeft reeds plaats gevonden. Omdat de procedure van het bestemmingsplan niet tijdig kan voorzien in de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, heeft UR reeds een aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan ingediend. De geplande start uitvoering van het winkelproject is begin 2018.

Financiën

Voor de verschillende onderdelen van het plan Warande is de financiële toelichting of onderbouwing als volgt.

Initiatief 1. Maatschappelijke invulling “ID Plaza” door ID College

ID College heeft een business plan voor het ID Plaza opgesteld. Hiervoor is geen gemeentelijke bijdrage nodig. UR realiseert casco-ruimte en ID College draagt zorg voor de inrichting via zelfwerkzaamheden, (co-)financiering en/of sponsoring.

Initiatief 2. Onderzoek verbetermaatregelen Stadspark

Voor het opstellen van een visie en schetsontwerp is een plankostenbudget geraamd ter hoogte van € 50.000. Met UR is overeengekomen dat zij de helft van deze kosten (€ 25.000) dekken. De gemeentelijke kosten van € 25.000 worden gedekt uit een onttrekking van het Rif.

Nieuwe budgetten dienen conform de reguliere procedure integraal te worden afgewogen bij de behandeling van de perspectiefnota. De reden dat het college het budget op dit moment aan de raad vraagt, is gelegen in de planning om de visie en het schetsontwerp voor het Stadspark parallel te kunnen uitvoeren aan de planuitwerking en realisatie van zowel het winkelproject van UR als de inrichting van ID Plaza. Daarmee kan medio 2018 een mogelijke nadere uitwerking en uitvoering gegeven aan het Stadspark zodat de Warande en omgeving zo veel als mogelijk integraal worden verbeterd. Daarom is het voorstel om, bij uitzondering, in afwijking op de behandeling van de perspectiefnota het benodigde budget beschikbaar te stellen vanuit het Rif.

Op basis van de op te stellen visie en het schetsontwerp alsmede een kostenraming legt het college vervolgens een verzoek om uitvoeringskrediet aan de raad voor.

Initiatief 3. Winkelproject: vergoeding voor recht van opstal boven het Onderlangs

De financiële vergoeding van € 250.000 die UR betaalt is een marktconforme vergoeding voor het verlenen van het recht van opstal voor deze winkeluitbreiding. Daarnaast dekt het de gemeentelijke kosten in planbegeleiding en gedeeltelijke herinrichting van het Onderlangs onder de overkluizing van eveneens € 250.000 zodat voldaan wordt aan het publiekrechtelijke kostenverhaal.

Een eventueel financieel resultaat, na het realiseren van de gemeentelijke werkzaamheden, zal pondsgewijs worden verrekend met reserve investeringsfonds (Rif) en de reserve Fipo (reserve versterking financiële positie grondbedrijf).

In [bijlage 5](#) is een nadere toelichting opgenomen ten aanzien van de financiële transactie betreffende het recht van opstal van het Warande-project opgenomen, dit betreft een geheime bijlage. Er wordt u gevraagd deze bijlage geheim te verklaren in verband met de bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente bij onderhandeling over de bijdragen van externe partijen, op grond van artikel 25 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), voor de looptijd van het project.

Samenspraak en Communicatie

Het samenspraaktraject rondom de visie en het schetsontwerp voor verbetermaatregelen in het Stadspark zal er, conform de criteria voor de samenspraakprocedure uit artikel 4 van de samenspraakverordening, als volgt uitzien:

	Visie en schetsontwerp verbetermaatregelen Stadspark
a) <i>het exacte onderwerp en de speelruimte van de samenspraak</i>	Voor verbetermaatregelen in het Stadspark wordt door de gemeente samenspraak georganiseerd over het concept van een visie en vervolgens een eerste uitwerking daarvan in een schetsontwerp.
b) <i>het doel van de samenspraak</i>	Het doel van de samenspraak is het concept van de visie en de eerste uitwerking daarvan in een schetsontwerp te toetsen bij relevante stakeholders en omwonenden.
c) <i>de schaal waarop de samenspraak speelt</i>	Wijkniveau (Stadshart) en lokaal niveau (Zoetermeer breed).
d) <i>wie samenspraak-gerechtigd zijn</i>	Samenspraakgerechtigden zijn relevante stakeholders, zoals bewoners, ondernemers, eigenaren, culturele instellingen en bezoekers van het Stadshart.
e) <i>het niveau van de samenspraak</i>	Het samenspraakniveau is “raadplegen”, omdat belanghebbenden worden geconsulteerd over de visie en het schetsontwerp voor verbetermaatregelen in het Stadspark. In het kader van de visie kunnen ideeën voor verbetermaatregelen worden aangedragen die vervolgens worden beoordeeld – op (financiële) haalbaarheid en beleidskaders – vervolgens meegenomen in het schetsontwerp inclusief een kostenraming.
f) <i>inrichting van het samenspraak-proces</i>	Er wordt één of meerdere bijeenkomst(en) voor de stakeholders georganiseerd, waar input kan worden geleverd voor de visie over wat er beter kan of moet in het Stadspark en het schetsontwerp dat de eerste uitwerking daarvan bevat.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De Zoetermeerse binnenstad is van iedereen. Bij het uitvoeren van de projecten en activiteiten uit het uitvoeringsprogramma is het dan ook belangrijk rekening te houden met de toegankelijkheid van de binnenstad voor alle doelgroepen. Niet alleen in de verwachte eindsituatie maar zeker ook tijdens de uitvoering van al de projecten die gaan plaatsvinden. De omgevingsmanager binnenstad zal omtrent de toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten dan ook afspraken maken met de diverse partijen zodat het Stadshart ook tijdens de bebouwing toegankelijk blijft voor iedereen.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal de toegankelijkheid en bruikbaarheid van het openbaar gebied ontworpen en getoetst worden conform afspraken in de BIOR (basis inrichting openbare ruimte).

Rapportage en evaluatie

De gemeente en UR hebben periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg om de voortgang van de Upgrade Stadshart te bewaken. In deze project- en overlegstructuur heeft de voorbereiding van het plan Warande plaatsgevonden en zal ook de uitvoering bewaakt worden. Op basis van de anterieure overeenkomst wordt een opstalrecht gevestigd t.b.v. de winkeluitbreiding boven het Onderlangs.

De resultaten van de visie en het schetsontwerp voor verbetermaatregelen in het Stadspark worden, inclusief de verwerking van de opbrengst van de samenspraak, aangeboden aan de raad.

Begrotingswijziging

Zie hiervoor de bijgeleverde begrotingswijziging (bijlage 4). In bijlage 5 is de financiële transactie betreffende het recht van opstal van het Warande-project opgenomen, dit betreft een geheime bijlage.