

Raadsvoorstel

Onderwerp	Beeldkwaliteit Upgrade Stadshart: inspiratie voor de inrichting van de openbare ruimte
Zaaknummer	-2017-000869
Documentnummer	DOC-2017-006556
Versie	
Auteur	R Morskate r.morskate@zoetermeer.nl 0612443342
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)	Driel M.J.M van

Uiterste behandeldatum (+ reden)	december 2017 (conform Verdagingsmemo motie 1512-02 "Groenere Binnenstad" d.d. 22 september 2017)
Programma(s)	Economie Inrichting van de stad Openbaar gebied
Indien geheim	Reden: - Termijn: -
Eerdere besluitvorming	Visie Binnenstad 2030, 16 januari 2012 Structuurplan Upgrade Stadshart, 16 december 2013 Uitvoeringsprogramma Upgrade Stadshart, 14 december 2015
Samenvatting	<p>De ambitie is om het Stadshart te ontwikkelen tot een bruisende binnenstad, een mix van een modern en charmant stadscentrum en een comfortabel en toegankelijk winkelcentrum. De ambities waren in het Structuurplan Upgrade Stadshart beschreven en zijn nu in het Beeldkwaliteitsplan concreter gemaakt.</p> <p>Dit Beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor ontwerpers en gebruikers bij het opstellen van plannen voor de inrichting van het openbaar gebied en plannen voor het opwaarderen en het aanpassen van de gebouwen in het Stadshart. Het Beeldkwaliteitsplan is behalve inspirerend ook richtinggevend omdat er voor een aantal belangrijke aspecten ontwerpprincipes zijn uitgewerkt.</p> <p>Het concept Beeldkwaliteitsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is aan belanghebbenden gepresenteerd op een informatiebijeenkomst. Tijdens de terinzagelegging zijn twee reacties ingediend.</p> <p>Na vaststelling vormt het Beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota Zoetermeer en dient het als toetskader bij de</p>

	beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning.
Bijlagen + locatie	Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart, 25 oktober 2017 Nota Samenspraak en overlegreacties BKP Upgrade Stadshart, november 2016

Raadsbesluit nr. DOC-2017-006556

Beeldkwaliteit Upgrade Stadshart

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2017;

besluit

1. Het Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart vast te stellen

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 29 januari 2018

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Het Stadshart is een belangrijk gebied binnen de Zoetermeerse binnenstad. Met een groot winkelaanbod en vele voorzieningen trekt het meer dan 10 miljoen bezoekers per jaar. De sobere verblijfskwaliteit en de grote ambities van twee belangrijke concurrenten, Den Haag centrum en Leidschenhage, hebben invloed op het concurrentievermogen van het Stadshart. Een upgrade van het Stadshart is nodig om het Stadshart aantrekkelijk te houden en toekomstbestendig te maken.

In december 2013 is het [Structuurplan Upgrade Stadshart](#) vastgesteld. Het Structuurplan richt zich op de positionering, organisatie van functies, herkenbaarheid en entrees, openbare ruimte, uitstraling gebouwde omgeving, bewoners- en bezoekersfaciliteiten. Het Structuurplan legt de hoofdlijnen vast voor de toekomstige ontwikkelingen in het Stadshart en biedt inspirerende beelden van de mogelijke uitwerking. Het Beeldkwaliteitsplan is een nadere concretisering van het Structuurplan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De ambitie is om het Stadshart door te ontwikkelen en onderdeel te laten zijn van een bruisende binnenstad. De openbare ruimte is van groot belang voor de beleving door bewoners/bezoekers van het winkelgebied. De verkeers-, verblijfs-, en ontmoetingsruimtes moeten functioneel, comfortabel, aantrekkelijk en uitnodigend zijn om zowel in de behoeften van bewoners als die van bezoekers te kunnen voorzien. De afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd, afwisseling van stenig en groen en van lopen en zitten zorgt ervoor dat het aangenaam is om in het Stadshart te zijn. Om het Stadshart aantrekkelijker te maken en de beleving van bewoners en bezoekers te verbeteren moet de kwaliteit en de uitstraling van zowel de gebouwen als de openbare ruimte worden verbeterd in lijn met de ambities die zijn opgenomen in het Structuurplan Upgrade Stadshart. Daarbij gaat het om meer differentiatie in de openbare ruimte met pleinen die elk hun eigen specifieke inrichting en karakter hebben en om een kwalitatief hoogwaardiger uitstraling van de (winkel)gevels.

Voorgesteld wordt om het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het Beeldkwaliteitsplan is een instrument om de ruimtelijke en visuele kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte in het Stadshart te waarborgen en geeft middels richtlijnen en voorbeelden richting aan de plannen voor de inrichting van het openbaar gebied en de aanpassingen aan de gebouwen. Bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan zijn de Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betrokken. Tevens is er afstemming geweest met Unibail-Rodamco met betrekking tot hun plannen in het kader van de Upgrade Stadshart. Unibail-Rodamco heeft de richtlijnen die zij aan huurders meegeven afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota van maart 2010 en is het toetskader voor de beoordeling van plannen door de Stadsbouwmeester ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Met het voorliggende stuk wordt tevens (deels) uitvoering gegeven aan motie 1512-02 Groenere Binnenstad. Het ervaren van een 'groene omgeving' binnen een stedelijke omgeving wordt door bezoekers van het Stadshart hoog gewaardeerd en is een belangrijk element in de

totale beleving van het gebied. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Nieuwe bomen toevoegen is moeilijk vanwege de constructieve beperkingen als gevolg van het opgetilde maaiveld. Planten en bloemen worden bij voorkeur in grote potten of lage kuipen geplaatst. Deze potten/kuipen worden geclusterd neergezet in plaats van solitair, zodat het groen een goed zichtbaar element van betekenis is in het openbaar gebied.

De groene aankleding van de pleinen is extra belangrijk vanwege de verblijfsfunctie van de pleinen. Op het Stadhuisplein worden bomen geplant in de nieuwe vides zodat ook dit plein een groener aanzien krijgt. Groene gevels kunnen bijdragen aan een groen beeld van het Stadshart. Het Stadspark is een bijzonder groengebied midden in het Stadshart, een plek om van groen te genieten en te ontspannen.

Financiën

Voor de realisatie van de plannen is een [Uitvoeringsprogramma](#) opgesteld. De gemeenteraad heeft op 14 december 2015 ingestemd met het Uitvoeringsprogramma Upgrade Stadshart, de onderliggende anterieure overeenkomst en de kostenbegroting voor het uitvoeringsdeel grenzend aan het Unibail-Rodamco bezit. In de eerder genoemde vergadering van 14 december 2015 is een budget beschikbaar gesteld van in totaal € 5,6 mln.. Met derden is overeengekomen dat hierop een bijdrage (Unibail-Rodamco) wordt verstrekt (c.q. verkopen plaatsvinden) van in totaal € 3,3 mln.

Met het opstellen van het concept Beeldkwaliteitsplan zijn plankosten gemoeid. Deze zijn verantwoord onder de VTA kosten van het uitvoeringsprogramma (VTA= Voorbereiding, Toezicht en Administratie). De door de raad afgegeven budgetten zijn telkens taakstellend voor de uitvoering. Dat houdt in dat wanneer het beeldkwaliteitsplan leidt tot aanvullende uitgaven dit alleen is toegestaan wanneer deze aanvullende uitgaven gedekt worden uit andere (bestaande) budgetten of dat aanvullende middelen worden verkregen en dit aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd of dat de raad of aanvullende middelen wordt gevraagd.

In de motie 1512-02 Groenere Binnenstad is verzocht te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een groenere Stadshart te financieren en in hoeverre de groenere binnenstad gerealiseerd (en gefinancierd) kan worden vanuit het Uitvoeringsprogramma en of extra vergroening gerealiseerd kan worden met inzet van bestaande budgetten voor onderhoud, dan wel door de inzet van vrijwilligers, fondsen e.d.. Op dit moment wordt samen met de winkeliersvereniging verkend of er mogelijkheden zijn om (deels gesubsidieerd) plantenbakken te plaatsen in het Stadshart.

Binnen de reguliere budgetten vanuit beheer en onderhoud zijn de mogelijkheden vooralsnog beperkt. Door de Upgrade vindt er een aantal verschuivingen plaats: door het dichtbouwen van de arcades vermindert het te beheren oppervlakte en de omschakeling van traditionele verlichting naar LED verlichting levert een besparing op. Maar er zijn ook onderdelen die leiden tot een stijging van de beheerlasten. Een belangrijk deel daarvan is het gevolg van de verbijzondering van de pleinen en de toegevoegde unieke inrichtingselementen die in de huidige situatie niet aanwezig zijn. Ook andere elementen zoals straatmeubilair, overkappingen bij rijwielstallingen, fietsreclame/logo en rvs palen verhogen de kosten voor onderhoud en beheer.

Bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma is bepaald dat toekomstige onderhoud en beheer niet mag leiden tot extra lasten ten opzichte van de huidige beschikbare budgetten. In de verdere planuitwerking wordt het effect op de beheerlasten berekend. Het uitgangspunt is dat we binnen budget blijven. In de uitwerking wordt duidelijk of een extra vergroening mogelijk is binnen de budgetten of bijvoorbeeld door de inzet van vrijwilligers of fondsen.

Samenspraak en Communicatie

De Visie Binnenstad 2030 kwam tot stand na een uitgebreid participatietraject, onder het motto 'Druk jouw stempel op de binnenstad!'. Vervolgens is in samenwerking met de vastgoedeigenaren van het Stadshart het Structuurplan opgesteld. Met Unibail-Rodamco is een Uitvoeringsprogramma Upgrade Stadshart overeengekomen. In samenwerking met Unibail-Rodamco en in overleg met de Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is een concept Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na besluitvorming in het college over het concept Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart is het concept voorgelegd aan de raadscommissie Stad om aandachtspunten mee te geven voor het definitieve Beeldkwaliteitsplan. Op 21 april 2016 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het BKP gepresenteerd en konden aanwezigen vragen stellen, aandachtspunten aandragen en een toelichting krijgen. Tevens zijn gedurende de termijn van terinzagelegging van 7 april 2016 tot en met 19 mei 2016 van het concept Beeldkwaliteitsplan twee samenspraakreacties ontvangen. In bijlage 2 Nota Samenspraak en Overlegreacties zijn de vragen en aandachtspunten benoemd.

Duurzaamheid

Het beeldkwaliteitsplan is de basis voor het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Duurzaamheid is één van de aspecten die in beschouwing worden genomen in het opstellen van de plannen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De regels met betrekking tot toegankelijkheid worden toegepast bij het opstellen van plannen voor het openbaar gebied. De toegankelijkheidscriteria zijn vervat in de Nederlandse Integrale Toegankelijkheidsstandaard en zijn gebaseerd op onder andere het Handboek voor Toegankelijkheid, NEN-normen en richtlijnen uit ASVV en CROW.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Het Beeldkwaliteitsplan heeft geen gevolgen voor de begroting.