

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

0637480565

Van

Het college/ Wethouder Rosier en wethouder Paalvast

Datum

11 juli 2019

Onderwerp

Raadsmemo stand van zaken gebiedsontwikkeling De Entree
Zoetermeer

Bijlagen

Opzet
exploitatieberekeningen

Op 18 februari 2019 heeft u het "[Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree](#)" vastgesteld. Daarmee heeft uw raad tevens het college opdracht gegeven het Masterplan verder uit te werken, zoals beschreven in het Gebiedsontwikkelingsplan 2019, met in elk geval:

- a. opstellen van een nieuw ruimtelijk juridisch kader;
- b. uitwerken van de gebiedsexploitatie;
- c. uitwerking van het programma wonen, werken en voorzieningen;
- d. uitwerking van het Middengebied met daarbinnen de eerste te ontwikkelen locaties.

De activiteiten zoals beschreven in het Gebiedsontwikkelingsplan Entree 2019 zijn voortvarend ter hand genomen. In het raadsmemo "[Tweede rapportage Schaalsprong](#)" van 15 mei 2019 bent u hierover op hoofdlijnen geïnformeerd. Zoals toegezegd, ontvangt u bij deze uitgebreidere procesinformatie over de voortgang en de te verwachten besluitvorming, dan wel behandeling in de raadscommissie dit jaar omtrent de gebiedsontwikkeling van De Entree.

Het ruimtelijk juridisch kader

Het vastgestelde Masterplan heeft geen juridische status in de zin van de Wet op de Ruimtelijk Ordening. Met andere woorden, er is een bestemmingsplanwijziging nodig om eigenaren en ontwikkelende partijen een titel te geven om te kunnen bouwen.

Samenspraak

De omvang en complexiteit van het gebied brengt veel - en regelmatig tegenstrijdige - belangen met zich mee. Zowel bij gemeente en regio op beleidsniveau, bij de omwonenden uit de directe omgeving als bij de verschillende investeerders en eigenaren in het gebied.

Om al die randvoorwaarden, wensen en belangen van betrokken partijen goed in kaart te brengen en vervolgens afgewogen besluiten te nemen in de ontwikkeling, is ervoor gekozen om zowel omwonenden als private partijen interactief in een vroeg stadium te betrekken. Deze uitgebreide en intensieve vorm van samenspraak met stakeholders verloopt via zogenaamde publiek private buurt samenwerking (PPBS). Het doel van deze aanpak is om meer betrokkenheid te creëren en tot creatieve en alternatieve oplossingen te komen, die passen binnen het kader en de ambities van het door u vastgestelde Masterplan. De betrokkenen hebben daadwerkelijk invloed op de gebiedsontwikkeling,

De eerste PPBS-bijeenkomst heeft op 17 april plaatsgevonden. Het doel van deze bijeenkomst was het ophalen van informatie in de vorm van gewenste functies voor De Entree. Deze informatie wordt nader uitgediept in Value Engineering (VE) sessies. Value Engineering is een systematische aanpak die bijdraagt aan een efficiënter ontwerpproces door een gezamenlijke afweging van de inbreng uit verschillende vakgebieden door verschillende belanghebbenden. Daarnaast creëert VE betrokkenheid en zorgt het voor de vereniging van belangen tussen interne en externe stakeholders met als doel een beter plan te creëren. VE wordt onder andere gebruikt door Rijkswaterstaat met als doel het verkrijgen van een optimaal ontwerp, met een betere verhouding tussen functie en middelen.

In de eerste VE-sessie op 28 mei zijn gezamenlijk verschillende thema's geformuleerd die relevant zijn voor het uitwerken van het bestemmingsplan. Als verdiepingsslag op de eerste sessie heeft er nog één VE sessie plaatsgehad op 27 juni. Op een afsluitende bijeenkomst na het zomerreces wordt de geleverde inbreng uit alle bijeenkomsten gepresenteerd, die gebruikt zal worden voor de startnotitie van het bestemmingsplan en MER. Bij het PPBS proces zijn nadrukkelijk ook de adviesgroepleden uitgenodigd die in de voorgaande fase hebben deelgenomen aan de samenspraak. Zij hebben op gelijke voet als alle andere stakeholders onderdeel uitgemaakt van deze verdiepende vorm van samenspraak.

Startdocument Bestemmingsplan & MER

Tijdens de gemeenteraadsbehandeling op 18 februari jl. zijn vragen gesteld over de wenselijkheid en noodzaak van het opstellen van een Milieueffectrapport (MER). Het doel van het MER is het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming te betrekken, inzicht te krijgen in de potentiële milieueffecten op de omgeving en de randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling. De gemeente moet in formeel juridische zin beoordelen of zij ten behoeve van het bestemmingsplan een MER moet opstellen. Dit wordt een m.e.r.-beoordeling genoemd. Gezien de langdurige ontwikkeling en omvang van het programma in combinatie met zorgvuldigheid richting betrokkenen en inwoners en ondernemers van Zoetermeer, heeft het college besloten tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure voor De Entree. Een m.e.r.-procedure loopt gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan en MER wordt momenteel een startdocument Entree Zoetermeer opgesteld. Dit startdocument bevat inhoudelijke uitgangspunten voor het ontwerp bestemmingsplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) voor het MER. De NRD beschrijft op welke manier de milieueffectrapportage zal worden uitgevoerd: wat wordt onderzocht (de reikwijdte) en op welke manier de milieueffecten en de optimalisatiemogelijkheden in beeld worden gebracht (detailniveau). De NRD markeert de start van de procedure van een milieueffectrapportage. Tevens worden in het startdocument de te onderzoeken alternatieven en varianten in de MER en beoordelingskader (thema's, beoordelingscriteria, wijze van beoordelen) opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitsplan staan de stedelijke kernkwaliteiten centraal. In dit plan worden criteria benoemd ter versterking van de plaatselijke beeldkwaliteit. De kaders voor het beeldkwaliteitsplan komen voornamelijk voort uit het masterplan, zoals architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Om er zo voor te zorgen dat het gebied hoogwaardige architectuur en goede inrichting van de openbare ruimte krijgt, die past bij een hoogwaardige stadswijk. Daarnaast zal het beeldkwaliteitsplan ruimtelijke criteria bevatten. Deze criteria zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan voor Entree Zoetermeer.

Verder zal het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota (artikel 12a eerste lid van de Woningwet) aan de gemeenteraad worden aangeboden voor vaststelling. Daarmee ontstaat ook een publiekrechtelijk instrument om de beeld- en ruimtelijke kwaliteit in De Entree te borgen. Een aanvraag voor een bouwactiviteit wordt geweigerd, indien er sprake is van strijd met de welstandsnota.

Procedures

Afgelopen periode zijn er onderzoeken uitgevoerd. Met name ten aanzien van geluid kan geconstateerd worden dat er de nodige uitdagingen zijn om een goede en leefbare woonomgeving te creëren. Technisch kunnen oplossingen gevonden worden in het realiseren van dove gevels. Echter, mensen willen doorgaans niet in woningen wonen waar geen ramen of puien open kunnen. Uitgangspunt is het creëren van een prettige en leefbare woonomgeving met de uitstraling van een aantrekkelijke stadsstraat.

Om in dergelijke complexe binnenstedelijke locaties een kwalitatief goed woonklimaat te realiseren, biedt de interimwet Stad & Milieu mogelijkheden. Deze Stad & Milieu benadering wordt in tal van Nederlandse steden met een vergelijkbare opgave met succes toegepast. Voorwaarden daarbij zijn:

- geluid aan de bron kan redelijkerwijs niet worden teruggebracht;
- er dient een goed leefklimaat te worden gerealiseerd;
- er vindt compensatie plaats voor het overschrijden van geluidsnormen, zoals het in nabijheid maken van stille plekken, binnentuinen;
- er dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevolgd.

Momenteel wordt nader onderzoek gedaan naar de geluidsintensiteiten en -effecten en samen met ontwikkelende partijen/ eigenaren onderzocht hoe het gebied 'akoestisch' ontworpen kan worden. Te denken valt aan slim oriënteren van de bebouwing en wegen, toepassen van geluidsabsorberende gevels en bestrating. De komende periode wordt een en ander nader uitgewerkt zodat uw raad een afgewogen besluit kan nemen over de te volgen procedures.

Gebiedsexploitatie

In de Entree is ongeveer 90% van het grondeigendom in particulier bezit. Dit betekent dat de gemeente voornamelijk facilitair grondbeleid voert. Het gevolg hiervan is dat kosten voor het ambtelijke apparaat voor onderzoeken/toetsen en binnenplanse civieltechnische ingrepen verhaald worden via anterieure overeenkomsten. Om te voorkomen dat eigenaren hier niet in mee willen, wordt er een exploitatieplan opgesteld. Een exploitatieplan maakt het mogelijk om kostenverhaal publiekrechtelijk af te dwingen. Naast de anterieure overeenkomsten en het exploitatieplan stelt de gemeente ook een businesscase op. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt wat de structurele lasten en baten van het gebied zijn. De publieke investeringen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling worden opgenomen in de investeringsagenda in het kader van de Schaalsprong. Hierin worden ook eenmalige investeringen verwerkt die niet gekoppeld zijn aan de ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld hubs, mobiliteit en gezondheid). In de bijlage is een globale opzet opgenomen van de wijze waarop voor De Entree de gebiedsexploitatie wordt opgezet. Per te ontwikkelen perceel wordt in beeld gebracht welk woningen- en voorzieningen programma wordt gerealiseerd, wat de geprognosticeerde grondopbrengsten hiervan zijn en in welke mate investeringen vanuit de gemeente hier aan toe gerekend kunnen worden. Vanwege op dit moment nog onzekere cijfers (o.a. taxatie van het huidige vastgoed en de ramingen van de gemeentelijke investeringen) en privacy van de verschillende eigenaren, is

de tabel niet volledig ingevuld. De raad stelt uiteindelijk de gebiedsexploitatie en businesscase vast, waarbij onder andere deze bijlage een vertrouwelijk karakter krijgt.

Om een beeld te krijgen van een exploitatieplan dat is vastgesteld voor een transformatielocatie, enigszins vergelijkbaar met De Entree, verwijzen wij u naar het gebied Groot Rijnwijk in Arnhem. Deze is in te zien deze link: <https://docplayer.nl/109774282-Exploitatieplan-groot-rijnwijk-gemeente-arnhem.html>

Programma wonen, werken en voorzieningen

Realisatie van het beoogde woningbouwprogramma van 4.500 woningen en (maatschappelijke) voorzieningen is mogelijk met behoud van goede ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Om tot een goede invulling van dit bouwprogramma te komen, laat de gemeente momenteel een woningmarktonderzoek uitvoeren om meer inzicht krijgen in de geschikte doelgroepen en concrete woonproducten voor de stad, waarbij wordt ingezoomd op De Entree. Eenzelfde onderzoeksvraag is eveneens uitgezet voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen.

Middengebied met te ontwikkelen locaties

Momenteel zijn eigenaren en ontwikkelende partijen belangrijke stakeholders in het traject van het ruimtelijk juridisch kader en zijn zij parallel bezig met hun eigen planvorming en ontwikkeling. De eerste in meer of mindere mate uitgewerkte plannen zijn met de gemeente en onderling tussen eigenaren besproken. Onderzocht wordt of één of meerdere projecten binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen eerder tot realisatie kan komen.

Planning & besluitvorming

Voorname beschrijft vooral het proces van de ontwikkeling waarin wij ons bevinden. Dit is bedoeld als voor aankondiging van hetgeen aan uw raad in het najaar van 2019 zal worden voorgelegd over De Entree Zoetermeer. Het gaat daarbij om:

- het meegeven van aandachtspunten door de commissie Stad naar aanleiding van startdocument bestemmingsplan inclusief Notitie Reikwijdte en Detailniveau t.b.v. de MER;
- vaststelling van de gebiedsexploitatie voor De Entree.

In de tussentijd wordt ook de verkenning rondom de OV-knooppunten verder uitgewerkt, waarover wij u ook in het najaar van 2019 nader zullen informeren. De actuele verwachting is dat er in 2020 gestart kan worden met een aantal gebouwtransformaties. In 2019-2020 zullen de eerste privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen worden gesloten, waarna de start van nieuwbouwplannen verwacht kunnen worden vanaf 2021. De reconstructie van de Afrikaweg en aanleg van de ventweg zijn gepland na 2021 (voorlopige planning en pas na aanvullend raadsbesluit over de financiering).

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : P. van 't Loo

Telefoonnummer : 079-3468584

E-mailadres : p.van.t.loo@zoetermeer.nl