

Raadsvoorstel

Onderwerp	Variantenstudie locatieontwikkeling Voorweg-Noord
Zaaknummer	
Documentnummer	DOC-2016-006188
Versie	
Auteur	dhr. Ing. H.W.P. Hamster MSc h.hamster@zoetermeer.nl 079-3468533
Gemeentesecretaris	Mevr. Koek, H.M.M.
Directeur	Dhr. Van Nood, R.
Portefeuillehouder	Dhr. Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)	Dhr. Kuiper, T.C., Mevr. Vugs, . I.H.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	24 januari 2016
Programma(s)	Inrichting van de stad Wonen en bouwen Openbaar gebied
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Bouwplannen Voorweg-Noord 3 en 10 november 2014
Samenvatting	In 2014 is de verplaatsing van het Vrijtijdscentrum en de wijktuinen een feit geworden. Hierdoor is de locatie Voorweg-Noord beschikbaar gekomen voor een invulling met hoofdzakelijk woningbouw. Om deze invulling vorm te geven zijn 3 varianten ontwikkeld. Een variant van een werkgroep van bewoners, een variant op basis van een voorstel uit de raad en een variant met een maximale ruimtelijke verdichting. Met voorliggende voorstel wordt een keus gemaakt uit de 3 ontwikkelingsvarianten voor de locatie Voorweg-Noord.
Bijlagen + locatie	Bijlage 1: Advies werkgroep Voorweg-Noord Bijlage 2: Eindverslag samenspraak Voorweg-Noord Bijlage 3: Interviews met bewoners over samenspraak Bijlage 4: Procesvoorstel samenspraak Voorweg-Noord Bijlage 5: Grondexploitatie Voorweg-Noord (geheim) Bijlage 6: Marktconsultaties Voorweg-Noord Bijlage 7: Motie 1411-08A d.d. 10 november 2014 Bijlage 8: Persbericht

Raadsbesluit nr. DOC-2016-006188

Variantenstudie locatieontwikkeling Voorweg-Noord

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het advies van de omwonenden van de Voorweg en het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2017,

Besluit

1. Kennis te nemen van het advies van de werkgroep Voorweg-Noord (bijlage 1);
2. Voor de invulling van de locatie Voorweg-Noord te kiezen voor variant A, een flexibel programma van circa 12 woningen;
3. Het aantal parkeerplaatsen te bepalen volgens de Nota Parkeernormen op 24, inclusief parkeren voor bezoekers;
4. Rekening te houden met de aanleg van 3 bruggen voor de ontsluiting en hiervoor nadere afspraken te maken met de ambachtsheer;
5. € 72.000 beschikbaar te stellen voor bewonerswensen uit samenspraak, zoals weergegeven op prioriteitenlijst in het bewonersadvies (bijlage 1);
6. Rekening te houden met een verlies van € 232.283,-, inclusief €72.000 voor bewonerswensen, op de grondexploitatie. Dit valt binnen de bestaande voorziening, waardoor er geen nieuwe voorziening hoeft te worden getroffen (zie bijlage 5);
7. *Kennis te nemen van de looptijd van de grondexploitatie, die langer is dan de 10 jaarstermijn, zoals opgenomen in het BBV. Als risico beperkende maatregel is geen indexerings van de grondopbrengsten opgenomen, conform de uitgangspunten VGR 2016.*
8. De gronden uit te geven op basis van particulier opdrachtgeverschap;
9. Voor de planologisch-juridische vertaling van variant A, met inbegrip van de bewonerswensen, een bestemmingsplan procedure te starten;
10. Bijlage 1 tot en met 4 tezamen vast te stellen als eindverslag Samenspraakprocedure in zin van artikel 5 van de samenspraakverordening gemeente Zoetermeer;

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

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Voor u ligt de variantenstudie voor de ontwikkeling van de locatie Voorweg-Noord. De gemeente beoogt deze voormalige locatie van het VTC in hoofdzaak in te vullen met woningbouw. De variantenstudie voorziet in drie gelijkwaardig uitgewerkte invullingen voor het gebied, elk voorzien van een stedenbouwkundige en financiële onderbouwing. Het betreft de volgende varianten:

- Variant A: gevarieerde private kavels (obv motie 1411-08A);
- Variant B: bewonersvariant (obv advies ikv samenspraak);
- Variant C: maximaal ruimtelijk inpasbaar programma.

Variant A betreft een uitwerking van het voorstel zoals dat is gedaan in de motie 1411-08A (d.d. 10 november 2014, zie bijlage 7). Variant B betreft een uitwerking van een door bewoners opgesteld advies over de locatie. Dit advies is in samenspraak met een werkgroep van bewoners tot stand gekomen (zie bijlage 2 voor onverkort verslag). Variant C betreft een maximale ruimtelijke invulling van het gebied. De basis hiervoor is ondermeer de woningbehoefte in Zoetermeer.

Korte historie

De voorzieningen vrijetijdscentrum, wijktuinen en stadsboerderij Het Buitenbeest zijn sinds juli 2014 samengevoegd op de locatie van stadsboerderij Het Buitenbeest (zuidzijde Voorweg). Hierdoor is de locatie Voorweg-Noord beschikbaar gekomen voor herontwikkeling.

Op 18 januari 2016 is de Visie Voorweg (www.zoetermeer.nl/visievoorweg) vastgesteld door de gemeenteraad. Reden hiervoor is dat omwonenden en andere betrokkenen de plannen voor Voorweg-Noord wilden beoordelen in relatie tot de gehele Voorweg. Deze visie voor de gehele Voorweg is in samenspraak met hen en andere betrokkenen tot stand gekomen. Bij het besluit tot vaststelling van de visie is besloten is om 'de visie onderdeel te maken van het gemeentelijk handelen', zoals het opstellen en toetsen van bestemmingsplannen en bouwplannen' en de Visie Voorweg te gebruiken als uitgangspunt voor de samenspraak voor Voorweg-Noord.

Op 5 april 2016 heeft het college een besluit genomen over het te volgen samenspraakproces met betrekking tot de invulling van de locatie Voorweg-Noord.

We hebben op basis hiervan met de bewoners en gebruikers van het gebied gesproken over de mogelijkheden en onmogelijkheden voor de ontwikkellocatie. Het was de bedoeling om in twee sessies, op een open manier, met de participanten van gedachten te wisselen over de invulling van de locatie. Dit zijn uiteindelijk 3 gezamenlijke sessie geworden. Ook hebben bewoners nog twee sessies zonder gemeentelijke inbreng georganiseerd. Zij hebben zo hun eigen variant ontwikkeld. Deze variant is als advies aan de gemeente aangeboden en is ook op die wijze betrokken bij deze besluitvorming.

1.1 Huidige inrichting en gebiedskenmerken

Het plangebied Voorweg Noord is gelegen tussen de Voorweg 114 en 102, aan de andere kant van het Panamapad naar nummer 100. De oppervlakte van het gebied is ruim 15.000 m².

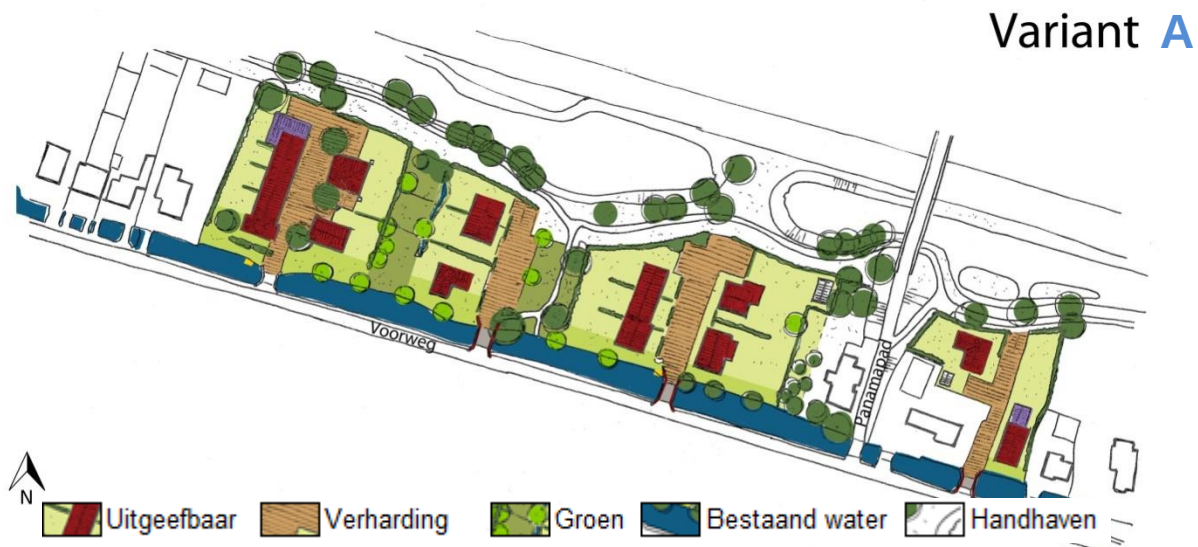
Aan de westzijde van het plangebied ligt een bestaande boerderij (Voorweg 112). Deze boerderij had de functie van Vrijetijdscentrum (VTC). De boerderij 112 is in gemeentelijk eigendom en kan in huidige staat afgestoten worden.

Ook zijn de voormalige wijk- en schooltuin in dit gebied gelegen. De wijk- en schooltuin zijn nu samengevoegd met de stadsboerderij, welke aan de andere kant van de Voorweg is gelegen.

2 Uitwerking in scenario's

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn een drietal scenario's uitgewerkt, met globale grondexploitatieberekeningen. De varianten, de uitgangspunten, het ruimtegebruik en het programma van deze scenario's is in onderstaande paragrafen weergegeven.

2.1 Variant A



Algemeen

Het plan kenmerkt zich door verschillende woonclusters, met verschillende woontypes en afgewisseld met groene doorzichten. Binnen het cluster zijn meerdere woontypes mogelijk en biedt veel flexibiliteit, zolang rekening wordt gehouden met achter elkaar gesitueerde bebouwing. De opzet in clusters creëert verschillende mogelijkheden van doorzichten naar het achterliggende groen: enerzijds over de gemeenschappelijke erven en anderzijds tussen de clusters, waar groene buffers de verschillende clusters uit elkaar houden en waarmee de openheid langs de Voorweg wordt behouden. Het oorspronkelijke historische beeld blijft als eigen eenheid herkenbaar, maar biedt wel mogelijkheden om nieuwe passende bebouwing toe te voegen.

Het plan biedt ruimte aan het monumentale pand Voorweg 112 en ca. 12 nieuwe woningen, verdeeld over in totaal vier verschillende woonclusters.

Historisch

Het historische karakter komt met name tot uitdrukking in het cluster rondom het monument Voorweg 112. Een nieuwe invulling van het monument met meerdere woningen met twee nieuwe bouw mogelijkheden, die moeten aansluiten bij het historische karakter. De oorspronkelijke opzet rondom dit historische erf blijft gehandhaafd en is goed zichtbaar vanaf de Voorweg, met voldoende open groen ruimte naar het naastgelegen cluster. Voor de overige cluster wordt ook gerefereerd aan de vroegere boerenerven.

Landelijk

Naast het behouden van de oorspronkelijke opzet van het erf van Voorweg 112 is het landelijke karakter doorzet door het principe van boerenerven toe te passen. De nieuwe woonclusters, met de mogelijkheid om langgerekte boerderij-types te realiseren versterken dit. De nieuwe

woningen en de inrichting van de gemeenschappelijke (boeren)woonerven moeten passen in het landelijke. De woonclusters hebben de karakteristieke sfeer van landelijke erven. Om hierop te sturen zal een worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Groen

Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk in het plan ingepast. Daarnaast wordt ingezet op twee bredere groene doorzichten vanaf de Voorweg naar achter. Een van de groene doorzichten biedt de mogelijkheid om het bestaande padenpatroon van de noordzijde mooi centraal te verbinden met de Voorweg. Ook het behoud en inpassen van de bestaande greppel biedt ruimtelijk en ecologisch een interessante plek die voor een natuurlijke afwisseling zorgt. De bestaande fruitbomen naast Voorweg 102 worden behouden en ingepast in de plannen.

Rust

Een beperkt aantal nieuwe woningen zorgt logischer wijze voor een beperkt aantal extra verkeersbewegingen. Door de ontsluiting voor de nieuwe woningen in clusters te realiseren, is per cluster een nieuwe brug nodig. De afstand tussen de bruggen is groot genoeg om voldoende zicht op de wetering te behouden.

Openheid

Het clusteren van de woningen rondom een gemeenschappelijk erf heeft als voordeel dat over dit open erf ook een doorzicht naar achteren mogelijk is. Daarnaast is tussen de clusters groen voorgesteld dat de openheid tussen de clusters moet waarborgen. Door de woningen in elkaars verlengde te situeren is het mogelijk om enkele woningen meer te realiseren, zonder dat dit invloed heeft op de openheid die vanaf de Voorweg te ervaren is.

Variatie

Tussen de clusters kan onderling variatie gerealiseerd worden, door een andere fasering en/of architect. Bovendien biedt de opzet van een cluster de mogelijkheid om ook langere bouwvolumes te realiseren, waarmee meer flexibiliteit en variatie mogelijkheden ontstaan voor de verschillende woontypes en/of ruimtes voor kleinschalige bedrijvigheid (zowel in de monumentale schuur als in nieuwbouw mogelijkheden). Daarnaast dragen de verschillende voorgevelrooilijnen en de afwisseling met groen en open gemeenschappelijke erven voor de nodige variatie en afwisseling in het plan.

Conclusie variant A

Het streven naar behoud en versterking van aanwezige kwaliteiten is zichtbaar in het plan aanwezig. De lage bebouwingsdichtheid en de geclusterde opzet past goed in het landelijke karakter en de opzet van de Voorweg. Er is sterk ingezet op het behouden van het historische erf van Voorweg 112, met groene doorzichten. Het uitgangspunt van boerenerven geldt ook voor de andere clusters, zonder dat er sprake is van repetitie. De clusters zijn afwisselend en bieden volop mogelijkheden om te variëren in woontypes. Het aantal nieuwe bruggen dat hiervoor nodig is, wordt door het clusteren van de woning zoveel mogelijk beperkt en heeft geen nadelige invloed op de zichtbaarheid en openheid van de Voorwegwetering.

2.2 Variant B

B

Variant 2



Algemeen

Het plan kenmerkt zich door een lage bebouwingsdichtheid, eenzijdig georiënteerd op de Voorweg. Daarnaast is er extra ruimte voor groen, langs het achterpad en tegenover de stadsboerderij in de vorm van een dierenwilde. De verschillende vormen van individuele bebouwing, zorgt voor een afwisselend beeld langs de Voorweg, met verschillende groene doorzichten. Daarnaast wordt grote waarde gehecht aan het behouden van het oorspronkelijke historische karakter rondom Voorweg 112 inclusief bestaande beeldbepalende gebouwen, objecten en bomen.

Het plan biedt ruimte aan het monumentale pand Voorweg 112 en aan circa 12 woningen, verdeeld over één cluster rondom het monument en diverse individuele woningen langs de Voorweg.

Historisch

Aan het historische karakter wordt veel waarde toegekend. Het behouden van de oorspronkelijke opzet van het erf rondom Voorweg 112 wordt nagestreefd. Evenals het behouden van de daar aanwezige grote bomen en karakteristieke vroegere was-steigers langs de Voorwegwetering. Voor de overige nieuwe woonbebouwing wordt aangesloten bij de oorspronkelijke opzet van bebouwing langs het oude lint: eenzijdig en individueel georiënteerde woningen, gericht op de Voorweg.

Landelijk

Het landelijke karakter wordt mede bepaald door het behouden van de oorspronkelijke opzet van het erf van Voorweg 112. Door vroegere aan elementen zoals een hooibarg en een schuur, een nieuwe functie als woning toe te kennen, wordt hieraan bijgedragen. Daarnaast zullen de nieuwe woningen moeten passen in het landelijke karakter, dat vastgelegd moet worden in een beeldkwaliteit plan. De dierenweide zorgt naast de landelijke architectuur van de woonbebouwing en de groene doorzichten voor het écht landelijke gevoel van grazende dieren, daarmee refererend aan het vroegere agrarische karakter en zoekt aansluiting bij de tegenoverliggende stadsboerderij het Buitenbeest.

Groen

Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk in het plan ingepast. Daarnaast wordt ingezet op groen toevoeging in de vorm van een breed doorzicht vanaf de Voorweg naar achteren. Het openbare karakter, inclusief de nieuwe functie voor de historische was-steiger als visplek, is van

meerwaarde voor de omgeving. Dit geldt ook voor de verbreding van de groenstrook aan de noordzijde. De bestaande fruitbomen naast Voorweg 102 worden zo mogelijk behouden.

Rust

Een beperkt aantal nieuwe woningen zorgt logischer wijze voor een beperkt aantal extra verkeersbewegingen. Door de ontsluiting voor de nieuwe woningen te clusteren, wordt het aantal nieuwe bruggen tot een minimum beperkt en blijft het open karakter en zicht op de wetering zoveel mogelijk behouden.

Openheid

De openheid wordt gerealiseerd door de verschillende brede groene doorzichten, die afwisselend de functie vervullen van ontsluiting, groen of dierenweide. Ook aan de noordzijde van het plan wordt door het toevoegen van extra groene ruimte meer openheid en een 'parkachtige' beleving gecreëerd.

Variatie

De variatie wordt op verschillende wijzen bereikt. De verschillende verspringende rooilijnen zorgen voor een afwisselend beeld, dat regelmatig onderbroken wordt door groene doorzichten. De dierenweide tegenover de Stadsboerderij werkt aan dit beeld mee. Daarnaast biedt het plan veel mogelijkheden om variatie in programma te realiseren, ten behoeve van maatschappelijke functies zoals zorg of kleinschalige bedrijvigheid.

Stedenbouwkundige overwegingen

Het historische erf van Voorweg 112 is minder goed herkenbaar door de direct ernaast voorgestelde nieuwe vrijstaande woning. Een groen doorzicht kan het landelijk en historische karakter versterken. Een ontsluiting kan gecombineerd worden met de brede groene doorzicht, waarmee dit groen ook direct ontsloten wordt op de Voorweg.



Conclusie variant B

Het streven naar behoud en versterking van bestaande kwaliteiten is zichtbaar in het plan aanwezig. De lage bebouwingsdichtheid en de eenzijdige oriëntatie past goed in het karakter en de opzet van de Voorweg. Er is sterk ingezet op het behouden van het historische erf van Voorweg 112. Dit is vanaf de Voorweg echter minder goed herkenbaar door de direct ernaast geprojecteerde nieuwe vrijstaande woning. Meer afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zou het historische karakter versterken. Dit brengt echter kosten met zich mee (zie ook stedenbouwkundige overwegingen).

De keuze voor het beperken van het aantal bruggen leidt tot een ontsluiting van de percelen aan de achterzijde. Deze wijze van ontsluiten komt niet vaak voor en is gebiedsvreemd. Van oudsher worden de woningen individueel (of geclusterd) direct ontsloten vanaf de Voorweg. Door de situering van de auto-ontsluiting kan het achterpad een minder rustig karakter krijgen.

Het brede openbare groene doorzicht is een sterk gebaar. Het is een doorlopend stuk dat alleen bereikbaar is vanaf de noordzijde. Hierdoor is het groen minder functioneel. Dit is op te lossen met het combineren van de ontsluiting (zie stedenbouwkundige overwegingen), waardoor deze direct aan de Voorweg ontsloten wordt.

De voorgestelde eenzijdige georiënteerde verkaveling beperkt de flexibiliteit van het plan. Een ander woontype kan niet snel gerealiseerd worden, omdat dit ten koste gaat van het individuele karakter of ten koste gaat van het beschikbare tuinoppervlak. Daarbij zorgt het uitsluitend naast elkaar situeren van de woningen, voor het oog, voor een redelijke verdichting langs de Voorweg. Iedere toegevoegde woning is namelijk direct zichtbaar vanaf de weg. Een mix waarbij soms ook woningen in elkaars verlengde gesitueerd zijn zou die flexibiliteit meer hebben en is niet direct zichtbaar vanaf de Voorweg.

2.3 Variant C

Variant C



Algemeen

Het plan kenmerkt zich door clustering van nieuwe woningen in- en rondom het bestaande monument Voorweg 112 en intensivering langs de Voorweg door het realiseren van een villa-achtige buurtje. Tussen het monumentale cluster en het nieuwe buurtje bevindt zich een groen doorzicht. Daarnaast zijn over de verschillende erfontsluitingen doorzichten naar achter mogelijk. De woonbebouwing is relatief kleinschalig op relatief kleine percelen. Over het algemeen liggen de bouw mogelijkheden in elkaars verlengde, waarbij gestreefd is naar maximalisatie in aantal woningen en mogelijke doorzichten.

Het plan biedt ruimte aan het monumentale pand Voorweg 112 (met 1 of meer woningen) en ca. 24 nieuwe woningen, met in totaal vier ontsluitingen op de Voorweg.

Historisch

Het historische karakter komt uitsluitend tot uitdrukking door het behoud van het monument Voorweg 112. De opzet van het erf, waar naast het monument nog eens 6 woningen worden toegevoegd is meer dan er vroeger heeft gestaan. Bovendien wordt het centrale erf, van oorsprong meer haaks op de Voorweg, verbreed naar een langgerekt erf parallel aan de Voorweg – een doodlopende straat. Het oorspronkelijke boerenerf gaat zo enigszins verloren, maar er worden wel karakteristieke elementen behouden.

Landelijk

Het landelijke karakter refereert aan herkenbare oude structuren, zoals vroegere boerenerven, kleinschalige lintbebouwing en kleine arbeiderswoningen. Dit plan streeft duidelijk naar optimalisatie waarbij het landelijke karakter door de intensieve bebouwing onder druk komt te staan. Het landelijke karakter heeft plaats gemaakt voor een villa-buurtje, met een grote individuele benadering, waarbij samenhang en een eenduidige landelijke uitstraling zal ontbreken. Sturen op beeldkwaliteit op gebied van architectuur of inrichting zal dit niet kunnen voorkomen.

Groen

Tussen het cluster rondom het monument en de overige nieuwbouw is een groen doorzicht gehandhaafd, ter plaatse van de bestaande greppel, welke een interessante plek is voor biodiversiteit. Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk in het plan ingepast. En bomen worden waar mogelijk toegevoegd.

Rust

Het aantal nieuwe woningen zorgt logischer wijze voor meer verkeersbewegingen, maar ca. 24-27 extra woningen leidt niet tot problemen en staat niet op gespannen voet met de fietsstraat-gedachte. De afstand tussen de bruggen is groot genoeg om voldoende zicht op de wetering te behouden.

Openheid

De redelijk intensievere opzet aan bebouwing toont een grotere individualiteit, waarbij de erven geen breed opgezette gezamenlijk openbare ruimte vormt, maar vooral functioneren als een ontsluitingsweg. Ook de bebouwing lijkt erg individueel, met weinig gemeenschappelijk terrein. Mogelijke erfscheidingen tussen de verschillende woningen zullen de openheid van het plan niet ten goede komen. Alleen tussen het cluster rondom het monument en de nieuwbouw is een brede groen doorzicht aanwezig dat bijdraagt aan de openheid ter plaatse.

Variatie

Het plan omvat een grote variatie aan woningen. Vrijstaande woningen op grotere kavels, twee-onder-een-kap en geschakelde kleine woningen, met verschillende kaprichtingen draagt hieraan bij. Het is de bedoeling dat de individuele opzet van vrije kavels zal ook wisselende architectuur op leveren.

Conclusie variant c

Het plan voldoet voor een deel aan de kwaliteiten van de Voorweg – groen en variatie. Maar het streven naar maximalisatie in woonaantallen gaat ten koste van de landelijk en historische kwaliteiten en lijkt voorbij te gaan aan het specifieke karakter van de Voorweg. Het realiseren van een villa-achtige buurt staat dan ook op gespannen voet met de uitgangspunten van de visie Voorweg. Ook wordt verhoudingsgewijs veel nieuwbouw rondom het huidige monument Voorweg 112 toegevoegd, waarmee het behoud van het historische ensemble lastig wordt en het karakteristieke van het monument lijkt onder te sneeuwen.

2.4 Grondexploitatieberekening per variant

2.4.1 Ruimtegebruik

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik voor de verschillende varianten weergegeven. Dit ruimtegebruik is gebaseerd op verkavelingstekeningen.

Ruimtegebruik	Variant A	Variant B	Variant C
Bruto plangebied	15.369 m²	15.546 m²	15.296 m²
Te handhaven (Voorweg 112)	1.522 m ²	1.522 m ²	1.522 m ²
Netto plangebied	13.847 m²	14.024 m²	13.774 m²
Uitgeefbaar	8.965 m ²	7.269 m ²	8.646 m ²
Openbaar gebied	4.882 m ²	6.755 m ²	5.128 m ²
Verharding	1.470 m ²	1.493 m ²	2.007 m ²
Groen	1.059 m ²	2.912 m ²	767 m ²
Water	2.139 m ²	2.209 m ²	2.139 m ²
Brug	214 m ²	141 m ²	215 m ²

2.4.2 Programma

In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma voor de verschillende varianten weergegeven. Voor alle drie de varianten geldt dat de vrije kavels op verschillende wijze uitgegeven kunnen worden: projectmatig of in particulier opdrachtgeverschap.

Programma		Variant A	Variant B	Variant C
Woningbouw				
Type	Segment	aantal	aantal	aantal
Rijwoning	Middenduur	- st.	- st.	2 st.
Hoekwoning	Middenduur	- st.	- st.	1 st.
Rijwoning	Duur	1 st.	- st.	- st.
Hoekwoning	Duur	2 st.	- st.	1 st.
2^1-kapwoning	Duur	2 st.	6 st.	12 st.
Vrije kavel	Duur / v.s.	7 st.	6 st.	8 st.
Totaal		12 st.	12 st.	24 st.

Uitgangspunt voor alle drie de varianten is dat de boerderij Voorweg 112 direct na de keuze voor een variant verkocht wordt. Daarnaast betreft dit de verkoop van een bestaand object. Derhalve is deze niet in de bovenstaande programmatabel opgenomen.

2.4.3 Resultaten

De Netto Contante Waarde van de lopende grondexploitatie per 1 januari 2017 bedraagt € 232.283,- negatief.

Netto contante waarde	Variant A	Variant B	Variant C
Stand lopende (per '16) grondexploitatie	€ -232.283	€ -232.283	€ -232.283
Resultaat grondexploitatie per variant	€ -160.212	€ -548.176	€ -440.477
Verschil per variant	€ 72.071	€ -315.893	€ -208.194

Variant A

Voor variant A dient een voorziening getroffen te worden van € 160.212,-. Het resultaat is gunstiger dan dat van de huidige grondexploitatie. Ten opzichte van de huidige voorziening is het resultaat ca. €72.071,- gunstiger. Het voorstel is om dit bedrag in te zetten voor de realisatie van bewonerswensen. Deze bewonerswensen zijn terug te vinden in de prioriteitenlijst in het advies (zie bijlage 1).

Variant B

Voor variant B dient een voorziening getroffen te worden van € 548.176,-. Dit resultaat is minder gunstig dan de huidige resultaat waardoor de voorziening opgehoogd dient te worden met € 315.893,-.

Variant C

Voor variant C dient een voorziening getroffen te worden van € 440.447,-. Dit resultaat is minder gunstig dan de huidige resultaat waardoor de voorziening opgehoogd dient te worden met € 208.194,-.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Gelet op de ruimtelijke invulling in relatie tot de visie, de resultaten van de doorrekening van de verschillende varianten en mate van flexibele uitgifte en bestemming leidt tot een voorkeur voor variant A.

Variant A is het meest in overeenstemming met de Visie Voorweg, heeft een open en groen karakter, gericht op de Voorweg, is flexibel qua uitgifte en bestemming en levert daardoor ook het beste financiële resultaat. Dit komt ook doordat bij deze variant er het meeste uitgeefbaar gebied ontstaat, waarmee meer opbrengsten worden gehaald.

Variant A kan worden gecombineerd met de lijst van wensen van de bewoners. Hierover moet een nader afweging plaatsvinden. Voorstel is dan om een bedrag van €72.000 beschikbaar te stellen voor realisatie van bewonerswensen, zoals gesteld in de prioriteitenlijst van het bewonersadvies (zie bijlage 1). Specifiek zal hierbij aandacht geschonken worden aan de uitstraling van de nieuw te realiseren bruggen. Ook zijn er al een aantal zaken die op deze lijst staan die sowieso al ingevuld worden met variant A. Op deze manier heeft het samenspraakproces een serieuze plek in de besluitvorming. Er zal in de volgende fase hernieuwd overleg plaatsvinden met de omwonenden over de bewonerswensen.

Verzoek bewoner Voorweg 102

De bewoner van de Voorweg 102, eveneens lid van de werkgroep Voorweg-Noord, heeft een verzoek in gediend om een stuk grond, nu onderdeel van het plangebied Voorweg-Noord, te betrekken bij zijn tuin. Het voorstel behelst een uitruil van gronden. Op zichzelf is er bij de keuze voor variant A of B is het geen bezwaar om deze gronden af te stoten. De te ruil aangeboden gronden hebben echter geen directe waarde bij de te kiezen varianten. Wij zullen daarom

voorstellen om de reststrook niet uit te ruilen, maar te koop aan te bieden aan de verzoeker. Het betreft een perceel van 264 m. De reststrook zal aan de verzoeker te koop worden aangeboden.

Risico's

- De uitgifte als projectmatige woningbouw is sterk afhankelijk van de wensen en eisen die de gemeente stelt aan de uitvoering;
- De verwachting is dat variant C met sterke weerstand van omwonenden zal krijgen. Dit heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een mogelijk scenario is dat het plan dan mogelijk niet uitvoerbaar blijkt, of dat het plan gewijzigd moeten worden, wat weer leidt tot vertraging;
- In deze planfase is er een grove civieltechnische raming opgesteld. Om het risico af te dekken is er een marge opgenomen in de prijsvorming. Op basis van onderzoeken en locatieverkenningen zal de civieltechnische raming gedurende het project worden bijgesteld en verfijnd.

Financiën

Zie geheimen bijlage 5.

Samenspraak en Communicatie

Op basis van het procesvoorstel samenspraak (besluit 29 maart 2016, zie bijlage 4) is er een uitgebreid samenspraaktraject gevolgd met de omgeving van de locatie Voorweg-Noord (zie bijlage 1, 2, 3 en 4).

Plenaire sessie – 26 april 2016

Tijdens deze sessie is plenair de voorgeschiedenis en het procesvoorstel samenspraak doorgenomen en is aan de bewoners het voorstel gedaan om een gezamenlijk traject in te zetten. Er is, in aanwezigheid van een aantal raadsleden, door de aanwezigen positief gereageerd op dit voorstel. Als gevolg daarvan hebben 12 belanghebbenden zich gemeld voor een werkgroep.

Werkgroepsessies

In de periode van mei tot en met juli (11 mei, 8 juni en 6 juli 2016) zijn er drie werkgroepsessies belegd, waarbij de werkgroep ambtelijk is ondersteund met kennis, faciliteiten en, indien gewenst, begeleiding. Tijdens deze sessies is door de deelnemers gewerkt aan en gediscussieerd over een te ontwikkelen variant.

Verder heeft de werkgroep tussentijds nog twee keer zonder ambtelijke ondersteuning vergaderd. Men is dus in totaal 5 keer bijeen gekomen.

De werkgroep heeft een advies opgeleverd in de vorm van één van de varianten. Deze variant gaat vergezeld van een doorrekening en een lijst met aanvullende wensen. Het advies wordt in z'n geheel als bijlage bij het nog te nemen besluit gevoegd (zie bijlage 1).

Bij de doorrekening hebben wij kanttekeningen gezet over de gebruikte cijfers. Door geheimhoudingsverklaringen op de lopende grondexploitatie is er ambtelijk geen mogelijkheid om de bestaande grondexploitatie vrij te geven. Hierover is later ingesproken bij de raad door één van de werkgroepleden. Ambtelijk is er vooral op gewezen dat de kwaliteit (obv Visie Voorweg) en optimalisatie van het plan belangrijk is, niet zozeer de exacte financiële onderbouwing. Dit punt werd ook onderstreept door de opmerkingen van de raadsleden die aanwezig zijn geweest bij de eerste plenaire sessie.

Beleving

Na afloop van de werksessie zijn de verschillende leden gevraagd naar hun ervaringen met deze werkgroepsessies en de samenspraak in het algemeen (zie bijlage 3). Over de werkgroep is men over het algemeen positief met een enkele kritische kanttekening. Over het inhoudelijke

datum print: donderdag 26 januari 2017

einderesultaat en de besluitvorming is met afwachtend. Het niet vrijgeven van financiële gegevens wordt als niet transparant ervaren.

Informatieavond 23 januari – voorafgaand aan B&W

Voorafgaand aan de collegebehandeling is de werkgroep uitgenodigd om te kunnen reageren op het voorgenomen besluit. Er waren 6 van de 11 werkgroepleden aanwezig bij deze terugkoppeling. Het doel van de avond was het ophalen van de reacties over het voorstel dat morgen in B&W zou worden besproken. Men heeft dus het volledige voorstel (ex. financiële bijlage – vanwege geheimhouding) te lezen gekregen. Tevens is er uitleg gegeven over de afwegingen die onder het voorstel liggen. Het was over het geheel gezien een ontspannen bijeenkomst, waarbij men redelijk positief is over de voorgestelde optie (Variant obv motie + inzet van de overblijvende middelen voor bewonerswensen). Eén omwonende gaf duidelijk aan dat de voorkeur voor haar bij het bewonersadvies lag.

Er zijn door de aanwezigen een aantal aandachtspunten ter overweging meegegeven:

- 1. In de verdere uitwerking dient aandacht te zijn voor de mogelijkheid dat schuttingen het uitzicht blokkeren;*
- 2. In de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor het uiterlijk en uitstraling van de hooibarg en het ensemble met de boerderij;*
- 3. HGOS verzoekt om de schuur bij de boerderij te bewaren of een herbouwplicht op te leggen;*
- 4. Houdt in de verdere uitwerking van de plannen nadrukkelijk rekening met de bestaande bomen;*
- 5. Verzoek om in de koopakte ten aanzien van de verkoop van de boerderij Voorweg 112 (na het college besluit) iets op te nemen over bescherming van de karakteristieke wasstoep en voorafgaand aan verkoop een historische waardestelling te laten doen, waarbij alle karakteristieke en historisch relevante elementen worden benoemd;*
- 6. Fysieke duidelijkheid bieden ten aanzien van openbaar groen, zodat duidelijk waar je mag lopen;*
- 7. Zorgdragen voor aansluiting van de paden, waardoor een rondloop ontstaat;*
- 8. Bijzondere aandacht en zorg voor de beeldkwaliteit. De werkgroep toont zich bereid om in het voortraject hierover mee te denken.*

Vervolg en planning

Naar aanleiding van het besluit zal er nog een plenaire bijeenkomst worden georganiseerd om de buurt te informeren. Verder is men natuurlijk vrij om deel te nemen aan het besluitvormingsproces in de commissie en raad. Hiervan wordt de werkgroep actief op de hoogte gehouden.

Inhoudelijk zal er na het raadsbesluit verder worden gewerkt aan de verdere uitwerking van de gekozen variant. Het streven is om voor het eind van het jaar dit plan te hebben omgezet in een bestemmingsplan, al dan niet in combinatie met de bestemmingsplanprocedure voor de gehele Voorweg.

Duurzaamheid

Woningen dienen minimaal zonder een fossiele aardgasaansluiting tot stand te komen. Er zal actief met kopers in worden gekeken naar de mogelijkheden om energiezuinige woningen te realiseren. Het streven hier bij is om de energie neutrale woningen te realiseren.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Tijdens het verdere ontwerpproces van gebouwen en het openbare gebied wordt aandacht besteed aan toegankelijkheid. Hierbij wordt het Handboek Toegankelijkheid als uitgangspunt gebruikt.

datum print: donderdag 26 januari 2017

Rapportage en evaluatie

Bijlagen 1 tot en met 4 vormen samen een volledig verslag van de samenspraak over de invulling van de locatie Voorweg-Noord. Voorgesteld is om dit eindverslag van de samenspraak vast te stellen in zin van artikel 5 van de Samenspraakverordening gemeente Zoetermeer.

Begrotingswijziging

Met dit besluit wordt de lopende grondexploitatie Voorweg-Noord aangepast. Voorkeursvariant A leidt in principe tot een resultaat van -€232.283,-. Dit resultaat is €72.071,- positief is ten opzichte van de reeds getroffen voorziening. Dit verschil wordt ingezet om, in overleg met de bewoners, zaken van de prioriteitenlijst te realiseren. De aanpassing leidt daardoor niet tot een aanpassing van de begroting.