

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree
Zaakid	0637384151
Versie	
Auteur	S. Fleischeuer 079-3468447 s.fleischeuer@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit Visie Entreegebied Zoetermeer, 3 juli 2017
Samenvatting	Op 3 juli 2017 heeft de Gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Entreegebied Zoetermeer (Doc-2017-002698) vastgesteld. Met de besluitvorming over deze Gebiedsvisie zijn bepalende keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied tot een hoogwaardige en kwalitatief aantrekkelijke stadswijk, met een gemengd programma van wonen, commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen. Er komt een aantrekkelijk openbaar vervoer-knooppunt, dat goed functioneert als overstapmachine en dat de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen met elkaar verbindt. Tenslotte wordt de Afrikaweg een nieuw geprofileerde stadsstraat. In en langs het gebied is ruime aandacht voor groen, verdichting en sociale samenhang. De Raad heeft bij de vaststelling van de Gebiedsvisie het College opdracht gegeven om een stedenbouwkundig masterplan op te stellen. Zowel destijds als nu zien de gemeente, bewoners en belanghebbenden en de betrokken eigenaren in het gebied de ontwikkeling van het Entreegebied als een enorme kans voor Zoetermeer. De stad wil weer groeien en heeft daarvoor ruimte voor nieuwe woningbouw nodig, de stad wil ook andere woonmilieus kunnen aanbieden en een brede diversiteit aan doelgroepen aan zich binden, de stad wil de wijken Driemanspolder en Meerzicht kwalitatief beter verbinden, de stad wil de verbinding tussen de OV-knoop rond

	de A12 en de binnenstad versterken en de stad wil de entree van Zoetermeer vanaf de snelweg letterlijk opnieuw vormgeven. Dat kan allemaal met de ontwikkeling van het gebied zoals deze nu wordt geschetst. In samenspraak met bewoners, belanghebbenden en de grondeigenaren in het plangebied is het Masterplan De Entree uitgewerkt. Het plan brengt in beeld wat de gemeente en de marktpartijen in het gebied willen bereiken. Met het benoemen van gedeelde eigenschappen en het vastleggen van ruimtelijke en programmatische principes voor de ontwikkeling zet de gemeente de kaders neer waarbinnen de marktpartijen het gebied verder kunnen ontwikkelen. De gemeente zal als partner nauw betrokken blijven bij de gebiedsontwikkeling. Vragen en suggesties uit de samenspraakbijeenkomsten en de adviesgroep Entree worden betrokken bij de verdere planuitwerking. De ontwikkeling van het openbaar vervoerknooppunt heeft een eigen dynamiek. In het Masterplan wordt hier op hoofdlijnen op ingegaan. In de vervolgfase worden de ambities verder uitgewerkt en wordt verkend hoe ze gerealiseerd kunnen worden. Bij deze opgave zijn andere partijen nauw betrokken: Prorail, NS, HTM, Rijkswaterstaat, Provincie Zuid Holland en MRDH. Naast het Masterplan is een Gebiedsontwikkelingsplan 2019 opgesteld. Het Masterplan is een stedenbouwkundige en inhoudelijke uitwerking van de Gebiedsvisie en biedt de kaders voor de gebiedsontwikkeling, in het Gebiedsontwikkelingsplan wordt de context en worden de opgaven voor 2019 geschetst, waaronder het ruimtelijk juridisch kader. Het Gebiedsontwikkelingsplan is als opdracht aan de organisatie door het College vastgesteld en wordt ter informatie aan de Raad aangeboden.
Bijlagen	1. Masterplan De Entree 2. Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree 3. Begrotingswijziging 4. Beantwoording vragen Samenspraak d.d. 27 november 2018

Raadsbesluit 0637384151

Raadsvoorstel Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree

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

besluit

1. De volgende vijf eigenschappen, zoals omschreven in het Masterplan, die gezamenlijk de identiteit vormen van het nieuwe gebied De Entree, vast te stellen als richtinggevend kader voor nieuwe initiatieven:
 - a. Uitnodigend: de Entree is het nieuwe Zoetermeer, een gebied voor iedereen, dat bewoners en bezoekers van de stad welkom heet,
 - b. Actief: er is levendigheid en beweging op straat, mensen lopen of fietsen naar voorzieningen of werk, ze bewegen en ontmoeten elkaar,
 - c. Verbindend: de Entree verbindt mensen door zijn inrichting, het gebied verbindt Rokkeveen, Driemanspolder, Meerzicht en de Binnenstad, door de nieuwe Afrikaweg en de langzaam verkeer-routes,
 - d. Vernieuwend: er is naast aandacht voor Zoetermeerse doorstromers veel ruimte voor nieuwe doelgroepen, nieuwe woonmilieus en een mix van wonen en werken. Vernieuwing is ook van toepassing op thema's als duurzaamheid, mobiliteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen,
 - e. Gezond: er wordt een gezonde leefomgeving gecreëerd, waarin groen een belangrijke rol speelt en waarin voorzieningen als zorg en sport en bewegen hand in hand gaan met gezond stedelijk leven.
2. De acht principes, zoals omschreven in het Masterplan, die de nieuwe Entree ruimtelijk en programmatisch vormgeven, vast te stellen als de basis en het toetsingskader voor de ontwikkeling van het gebied. Deze principes, die gelden voor het gehele gebied, zijn:
 - a. Een wijk met stedelijke allure: een hoge dichtheid, differentiatie in woonmilieus, een niet-woonprogramma dat bijdraagt aan identiteit en levendigheid, openbare ruimte met een groen karakter,
 - b. De stadsstraat als ruggengraat, voor auto's, OV, voetgangers en fietsers,
 - c. Ankers als stedelijke hoogtepunten: onderscheidend qua hoogte, bouwmassa, architectuur en programma,
 - d. Duidelijke ruimtelijke opbouw, met hoogteaccenten aan de stadsstraat en lagere bebouwing langs de groene kraag,
 - e. Dwarsverbindingen, met onder andere gelijkvloerse oversteekplaatsen voor voetgangers,
 - f. Groen als drager, langs de randen en in het gebied,
 - g. Klimaatbestendig en zelfvoorzienend: alle ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie,
 - h. In beweging met nieuwe mobiliteit: fietser en voetganger staan centraal, aanbod van nieuwe mobiliteitsoplossingen.
3. De ruimtelijk programmatische verkenningen, zoals omschreven in het Masterplan, vast te stellen als de basis voor de verdere uitwerking:
 - a. Het overzicht van het mogelijke (woon)programma en de overige functies
 - b. Het geschetste verkeerssysteem
 - c. Het profiel van de stadsstraat, de groene loper en de groene kraag
 - d. De indicatieve inpassing van het programma, mobiliteit en parkeren
 - e. De nadere verkenning van de ontwikkeling van de stationsomgeving

4. Het College opdracht te geven tot de uitwerking van het Masterplan, zoals beschreven in het Gebiedsontwikkelingsplan 2019, met in elk geval:
 - a. Een juridisch planologisch kader
 - b. Een gebiedsexploitatie
 - c. Uitwerking van het programma wonen, werken en voorzieningen
 - d. Uitwerking van het Middengebied met daarbinnen de eerste te ontwikkelen locaties
5. Het College de opdracht te geven om gelijktijdig aan bovenstaande uitwerking op 2 a 3 locaties met de betrokken eigenaren de concrete planuitwerking op te pakken en voorstellen aan de raad voor te leggen.
6. Het College opdracht te geven tot een nadere verkenning, zoals aangegeven in het Masterplan en het Gebiedsontwikkelingsplan 2019, van de mogelijke oplossingen voor de Stationsomgeving / Knoop A12 en de aansluiting van de Entree op Centrum-West.
7. Bij de verdere uitwerking van de plannen in gesprek te blijven met belanghebbenden uit de aanliggende wijken middels samenspraak op het niveau raadplegen.
8. Een aanvullend budget beschikbaar te stellen van € 515.000 om de onder 4., 5. en 6. genoemde opgaven uit te werken.
9. De kosten van de nadere uitwerking van € 515.000 voor 2019 te dekken uit de Reserve Investeringsfonds.
10. Het resterende budget voor snelwegpanorama en kunst van € 195.000 en dekking van uit het Rif in afwachting van nadere besluitvorming ter besteding in één van de komende jaren gereserveerd te houden
11. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging 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 18 februari 2019

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

De ontwikkeling van het Entreegebied in Zoetermeer staat al een aantal jaren hoog op de agenda. De transformatie van het kantorengedebied met veel leegstand en braakliggende kavels tot een hoogwaardige wijk met een aantrekkelijke menging van wonen, werken en kwalitatief goede buitenruimte is noodzakelijk, zowel vanwege de huidige uitstraling als het woningtekort in de stad en de regio. De urgentie is groot: in Zuid-Holland zijn in de komende 10-15 jaar 250.000 nieuwbouwwoningen nodig, in Zoetermeer moet daarvan een substantieel deel van 10.000 tot 16.000 kwalitatief hoogwaardige woningen worden gerealiseerd.

De Entree is een sleutelproject voor de toekomst van Zoetermeer en een onderdeel van de gewenste schaalprong van groeikern tot een volwassen en complete stad.

De Gemeenteraad van Zoetermeer heeft in december 2015 de projectaanpak Entree vastgesteld, in februari 2017 de Woningbouwagenda en op 3 juli 2017 de Gebiedsvisie Entree. In het Coalitieakkoord 2018 is de ambitie voor het gebied bevestigd en is aanvullend op het eerder voorgestelde aantal van 3.500 woningen een aantal van 1.000 woningen als streven vastgelegd.

De Gemeenteraad heeft bij de besluitvorming over de Gebiedsvisie het College opdracht gegeven een stedenbouwkundig masterplan en een businesscase uit te werken voor de ontwikkeling van de Entree tot een nieuwe hoogwaardige stadswijk met verdichting, sociale samenhang en veel groen, met daarnaast een aantrekkelijk OV-knooppunt en de Afrikaweg als nieuw geprofileerde stadsstraat.

Het Masterplan (bijlage 1) en het Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree (bijlage 2) bieden de kaders voor deze gebiedsontwikkeling die leidt tot een wijk met ca. 4.500 woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het Gebiedsontwikkelingsplan schetst de opgaven voor 2019, waaronder het vastleggen van een ruimtelijk juridisch kader.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

In de voorgestelde ontwikkeling van het Entreegebied komen twee invalshoeken samen. Ten eerste zijn de huidige uitstraling en het beperkte gebruik van grond en gebouwen in het gebied zowel voor de private eigenaren als de gemeente aanleiding geweest tot het initiatief voor een nieuwe invulling van het gebied. Ten tweede geeft de gewenste binnenstedelijke groei van Zoetermeer door de toevoeging van 10.000 woningen, met een zoekopdracht tot 16.000 woningen, een goede gelegenheid deze groei in het Entreegebied voor een deel te realiseren. Door juist ook vanuit de gemeente deze gebiedsontwikkeling actief op gang te brengen en te ondersteunen heeft de gemeente de mogelijkheid actief te kunnen sturen op het programma, de samenhang daarin en de kwaliteit en uitstraling, zonder alle gronden in het gebied te moeten verwerven.

In het voorgestelde besluit komen beide invalshoeken samen. De gemeente ontwikkelt in samenspraak met de private eigenaren en met bewoners en belanghebbenden uit omliggende wijken en de stad de kaders en legt deze vervolgens vast, binnen die kaders hebben de private eigenaren de ruimte om hun locatie tot ontwikkeling te brengen.

In de Gebiedsvisie zijn verschillende keuzemogelijkheden aan de orde geweest: de Afrikaweg wel of niet aanpassen tot stadsstraat, het initiatief volledig bij de gemeente of bij de private partijen leggen, een lager of hoger woningbouwprogramma of zelfs handhaving van het huidige bedrijvenprofiel.

Het is de overtuiging van het College dat met dit voorstel recht wordt gedaan aan de ambities van de stad Zoetermeer op het vlak van de kwalitatieve beleving van de stadsentree, de verbinding tussen het OV-knooppunt en de A12 en de binnenstad en de toevoeging aan de stad

van een hoogwaardige en levendige nieuwe woonwijk met commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

De **vijf eigenschappen** (beslispunt 1), in het Masterplan beschreven op pagina's 29 tot en met 39, vormen gezamenlijk de identiteit van het nieuwe gebied. Ze geven richting aan de initiatieven van de private partijen en worden gebruikt om te bezien hoe een initiatief bijdraagt aan de gewenste eigenheid en kwaliteit van het gehele gebied.

In het Masterplan (pagina's 43 tot en met 59) zijn vervolgens de **acht principes** (beslispunt 2) vastgelegd die ruimtelijk en programmatisch omschrijven hoe De Entree vorm krijgt:

- a) Het wordt een wijk met stedelijke allure, met een hogere dichtheid dan elders in Zoetermeer en een mix van verschillende functies. De hoofdfunctie is wonen maar een deel van het programma is bestemd voor niet-woonfuncties.
- b) De Stadsstraat vormt de ruggengraat voor de ontwikkeling van De Entree. De capaciteit voor het autoverkeer blijft gelijk maar de uitstraling wordt een geheel andere dan in de huidige situatie. De snelheid gaat terug naar 50 km/uur, ventwegen zorgen voor de bereikbaarheid van de bebouwing, er komen voet- en fietspaden en het geheel krijgt een groene uitstraling.
- c) Ankers op drie plekken zorgen voor een concentratie van levendigheid door een variatie aan functies. In de ankers zijn commerciële en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd en maken hoogteaccenten het verschil met de aanliggende locaties zichtbaar. Het anker in het Middengebied vormt het hart van de nieuwe stadswijk.
- d) Het gebied krijgt een duidelijke ruimtelijke opbouw, met hoogteaccenten tot ca. 60 meter langs de stadsstraat en licht hoger in de ankers en veel lagere bebouwing (15, resp. 25 meter) langs de groene kraag die het gebied verbindt met de aanliggende wijken Meerzicht en Driemanspolder. In de stationsomgeving is een hoogte accent tot 120 meter mogelijk.
- e) De dwarsverbindingen maken de stadsstraat toegankelijk voor de bewoners van Meerzicht en Driemanspolder. Er komen gelijkvloerse voetgangersoversteekplaatsen over de Stadsstraat en de bestaande ongelijkvloerse verbindingen worden aantrekkelijker en overzichtelijker gemaakt.
- f) Groen is een belangrijke kwaliteit waarmee De Entree zich van andere stedelijke gebieden onderscheidt. Een groene kraag aan de randen, groene vingers het gebied in en een groene loper langs de stadsstraat vormen een kwalitatief hoogstaande basis, de groene uitstraling wordt verder versterkt door een zo groen mogelijke invulling van daken en gevels.
- g) De Entree wordt klimaatbestendig en zelfvoorzienend. Het gebied wordt gasloos, op gebiedsniveau worden nieuwe ontwikkelingen gevolgd, energieneutraliteit is uitgangspunt. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met schaduw en de verkoelende werking van groen en water.
- h) In De Entree wordt anders omgegaan met mobiliteit dan in Zoetermeer gebruikelijk is. De fietser en voetganger staan centraal, er komt geen overaanbod van parkeerplaatsen, nieuwe mobiliteitsoplossingen worden verkend en toegepast.

De **ruimtelijk-programmatische verkenningen** (beslispunt 3, pagina's 63 t/m 85 van het Masterplan) vormen het vertrekpunt voor de verdere planuitwerking op gebiedsniveau en op kavelniveau.

Er wordt zicht gegeven op de voorzieningen en het woningbouwprogramma. Een aantal van 4.500 woningen en het verschil met de eerder geplande 3.500 woningen is ruimtelijk inzichtelijk gemaakt, onder andere door een referentie met andere projecten, waaronder Palenstein. De voorgestelde dichtheid en het aantal woningen maken een prettig en leefbaar stedelijk milieu mogelijk met voldoende groene openbare ruimte. Het aantal woningen geeft een extra stevige impuls aan de gewenste voorzieningen in het gebied en aan het gebruik van het openbaar vervoer.

De nieuwe Afrikaweg als prettige stadsstraat houdt dezelfde verkeerscapaciteit maar de rijbanen worden iets versmald en de weg wordt groen ingepakt. Een ventweg maakt woningen en voorzieningen bereikbaar. Er is een concept verkeerssysteem uitgewerkt en gepresenteerd tijdens de samspraakbijeenkomsten op 27 november 2018. Het systeem is gebaseerd op een door Bureau Goudappel Coffeng uitgewerkte studie naar de verkeerseffecten van de autonome voorziene toename van de mobiliteit in Zoetermeer, aangevuld met de effecten in het kader van de Schaalsprong (10.000 tot 16.000 extra woningen) op de intensiteit op de Zoetermeerse wegen, met een doorkijk naar tenminste 2030. De Afrikaweg is in principe in staat om, met behoud van het huidige aantal rijbanen, de totale verkeersstroom te verwerken. Vervolgens is door Bureau Vialis een verkeerssimulatie opgesteld om te onderzoeken of deze verkeersstroom dan ook soepel kan worden verwerkt. Daartoe is tot op kruispuntniveau gedetailleerd onderzocht welke aanpassingen nodig zijn voor een optimale doorstroming: wachttijden, cyclustijd, opstelruimte). Het geheel aan aanpassingen (50 km/uur regime, ventwegen, optimalisatie kruispunten, slimme verkeerslichtenregeling met groene golf) resulteert in een betere doorstroming van het verkeer in vergelijking met de huidige situatie. Auto's rijden langzamer maar hoeven minder vaak te stoppen, ventwegen functioneren als gebiedsontsluitingsweg, de Afrikaweg behoudt zijn doorstroomfunctie. In de volgende fase zullen de voorgestelde aanpassingen verder worden verfijnd en verwerkt in gedetailleerde ontwerpen. Een aantal aanpassingen kan al op korte termijn worden doorgevoerd.

Meegaan met de ontwikkelingen in de automobilititeit, o.a. door het verbeteren van het openbaar vervoer en goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers, is onderdeel van de ontwikkeling. Vanaf het eerste project zal daarbij worden ingezet op de (stapsgewijze) introductie van nieuwe mobiliteitsconcepten zoals deelauto's en 'mobility as a service'. Dit zal ook leiden tot minder behoefte aan parkeerplaatsen. In De Entree zal op locatieniveau afgeweken moeten worden van de huidige parkeernormen in Zoetermeer, daarvoor zal per project een apart projectbesluit worden genomen. Uitgangspunt is en blijft dat de omliggende wijken geen extra parkeerdruk mogen ondervinden van de ontwikkeling van De Entree.

De groene kraag, groene loper en groene binnengebieden spelen een belangrijke rol in de beleving, leefbaarheid en gezondheid. Bewegen en verblijven zijn belangrijk, de verbinding met omliggende parken versterkt dit.

In het **Gebiedsontwikkelingsplan 2019** staan de belangrijkste in 2019 uit te werken opgaven (beslispunt 4): een juridisch planologisch kader en een gebiedsexploitatie, de uitwerking van het programma wonen, werken en voorzieningen van gebieds- naar kavelniveau en de verdere uitwerking van het Middengebied met daarbinnen de eerste te ontwikkelen locaties. Het Masterplan heeft nog geen juridische status, deze volgt pas bij de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsplan. Direct in 2019 wordt gestart met de voorbereidingen daarvoor: er wordt een Milieu Effect Rapportage (MER) opgesteld en de daarvoor noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd.

In het vervolgens op te stellen bestemmingsplan wordt ook de programmatische uitwerking van de commerciële voorzieningen (bijvoorbeeld winkels) en publieke voorzieningen vastgelegd. Hierbij valt te denken aan zorgfuncties en grootschalige hoger of voorgezet onderwijsvoorzieningen. De voorbereiding daarvan vindt plaats in nauwe afstemming met de huidige sectorale beleidsinzichten en afspraken (bijvoorbeeld het detailhandelsbeleid). In het bestemmingsplan zullen ten aanzien van de voorzieningen heldere voorwaarden en maximale metrages worden vastgelegd.

Ook kan nu worden gestart met het opstellen van een gebiedsexploitatie op basis waarvan duidelijk wordt welke publieke investeringen noodzakelijk zijn en welke bijdragen van private partijen aan onderdelen van de ontwikkeling kunnen worden verwacht. Hierover kunnen vervolgens afspraken worden gemaakt met die partijen.

Parallel aan de brede gebiedsgerichte opgaven wordt ingezoomd op de planonderdelen, de verschillende kavels. Het gebiedsprogramma zal worden vertaald naar separate kavels en ook hierover wordt het overleg met de private eigenaren gevoerd en worden afspraken voorbereid (beslispunt 5). Zo mogelijk worden al op korte termijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van twee projecten, de transformatie van het leegstaande kantoorpand Terra Nova aan de Boerhaavelaan tot woningen en het nabij gelegen project Boerhaavepark, waarvoor al eerder een bestemmingsplan is vastgesteld. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre met een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan realisatie op korte termijn mogelijk is. Voor de locatie Bredewater 8 is een interessant voorstel voor ouderenwoningen met zorgvoorzieningen gedaan, ook dit initiatief wordt in de komende periode verkend op de mogelijkheden tot versnelde ontwikkeling. Voor de overige locaties zijn momenteel geen planinitiatieven ingediend maar met elke eigenaar is contact. Het ligt voor de hand dat uitwerking van plannen in de meeste gevallen zal wachten op de afronding van het in 2019/2020 op en vast te stellen bestemmingsplan.

De ontwikkeling van de Stationsomgeving vergt gezien de complexiteit nadere verkenningen en veel overleg met de betrokken partijen. Zoetermeer is hierbij afhankelijk van de medewerking van die partijen. Uitgangspunt blijft het ontwikkelen van een aantrekkelijk en goed bereikbaar OV-knooppunt waardoor Zoetermeer en De Entree goed bereikbaar zijn vanuit de gehele regio. Realisatie van de mogelijke ontwikkelingen zal naar verwachting gefaseerd plaatsvinden. Hetzelfde geldt voor de aansluiting van de Afrikaweg en het totale gebied op de Binnenstad. De aansluiting vormt een schakelpunt tussen de twee voor Zoetermeer belangrijkste ontwikkelingsgebieden in het kader van de Schaalsprong. Ook hier is sprake van een complexe verkeerskundige en ruimtelijke knoop, waar verbetering van de verbindingen wenselijk en mogelijk is maar niet eenvoudig. Uitwerking van deze verkenning gebeurt in nauwe samenwerking tussen de gebiedsorganisaties voor De Entree en de Binnenstad. Het is de bedoeling van het College oplossingen voor beide deelopgaven het komend jaar nader te verkennen (beslispunt 6).

Het voorstel voor de ontwikkeling van De Entree kent **risico's**. Deze liggen primair in het gegeven dat 90 % van de gronden privaat eigendom is. De gemeente kan de kaders vastleggen en bewaken maar private partijen zullen het overgrote deel van de investeringen voor hun rekening moeten nemen en het gebied daadwerkelijk tot realisatie brengen. Publieke en private belangen lopen niet altijd synchroon, het is noodzakelijk om met respect voor de wederzijdse belangen nadere bindende afspraken te maken over de in het Masterplan opgenomen uitgangspunten en vervolgens in goede samenwerking de verdere ontwikkeling en realisatie op te pakken.

Een tweede risico ligt op het vlak van het ruimtelijk juridische kader. In het kader van de op te stellen MER dient nog een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd naar de realiseerbaarheid van de ambities. De uitkomst kan wijzigingen in de plannen noodzakelijk maken. De uitwerking in een nieuw bestemmingsplan kan met nieuwe onderzoeken en eventuele juridische procedures vertraging oplopen. Door een zorgvuldig vormgegeven juridisch planologisch proces en samenwerking daarbij met de private partijen wordt dit risico waar mogelijk gemitigeerd. Ook zijn er financiële risico's. Hoewel het merendeel van de investeringen van private partijen zal komen zijn ook publieke investeringen noodzakelijk. Daarvoor zijn deels reserveringen gemaakt in de gemeentelijke begroting maar uitwerking van een goed onderbouwde gebiedsexploitatie is in deze fase nog niet mogelijk geweest, zoals staat aangegeven in het gebiedsontwikkelingsplan. In de komende maanden wordt de gebiedsexploitatie uitgewerkt, daarbij worden beheersingsmaatregelen op de nader te specificeren risico's meegenomen.

Financiën

De programmakosten voor 2019 worden geraamd op € 1.170.000, gesplitst in interne plankosten en onderzoeken. De kosten bestaan deels uit onderzoeken en plankosten die in 2018 waren voorzien maar waarvan de uitvoering in 2019 zal plaatsvinden, daarnaast de algemene kosten van het programmateam zoals deze al waren voorzien en tot slot verdere planuitwerkingskosten en onderzoeken zoals deze voortvloeien uit de volgende fase na vaststelling van het masterplan. De belangrijkste hiervan zijn het uitwerken van het ruimtelijk juridische kader, uitwerken van onderdelen van het Masterplan, zoals groen en Stadsstraat, nader verkeerskundig onderzoek en milieutechnische onderzoeken.

In het memo 'Afdoening toezegging 772 toetsbaarheid en volgbaarheid van het Schaalsprongproces' van 15 november 2018 en de bijbehorende rapportage is aangegeven dat het budget 2018 voor de Entree niet volledig zou worden aangewend. In de rapportage is aangegeven dat een bedrag van € 210.000 zou worden overgeheveld. Nu wordt geraamd dat dit bedrag € 260.000 bedraagt. De onderbesteding is onder andere een gevolg van het nog niet (kunnen) uitvoeren van de nadere verkenning van de OV/Stationsknoop, het ontwikkelen van een 3D-uitwerking van het stedenbouwkundig model, de uitwerking van de businesscase en het uitwerken van een communicatiestrategie met de eigenaren.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2018 zal ten aanzien van het genoemde bedrag een voorstel tot herfasering worden gedaan.

Het budget voor het kernprogrammteam voor de Entree is toegekend met raadsbesluit 0637291215 Raadsvoorstel Kosten Schaalsprong 2018 en 2019 van 9 juli 2018 en bedraagt € 395.000.

Het restant budget voor 2018 van € 260.000 en het reeds beschikbaar gestelde budget van € 395.000 voor 2019 leveren een dekking op van € 655.000. Hiermee resteert een nog te dekken bedrag van € 515.000. Dit bedrag is onder meer bedoeld voor de uitwerking van het masterplan, de uitwerking van het ruimtelijk juridisch kader en onderzoekskosten (met name verkeerskundig onderzoek en milieutechnisch onderzoek).

De Raad wordt voorgesteld (beslispunten 8 t/m 11, bijlage 3) een aanvullend budget van € 515.000 beschikbaar te stellen voor de programmakosten 2019, te dekken vanuit het Reserve investeringsfonds (RIF).

In 2018 is een budget gereserveerd voor snelwegpanorama en kunst à € 200.000. In het Tweede Tussenbericht 2018 is aangegeven dat dit budget niet in 2018 wordt besteed. De inschatting is dat dit in 2019 en de eerstvolgende jaren daarna ook niet wordt besteed. De Raad wordt voorgesteld het voor kunst beschikbare restant van € 195.000 in afwachting van verdere plan- en besluitvorming ter besteding in één van de komende jaren gereserveerd te houden. Hiertoe zal een te zijner tijd een nader voorstel worden gedaan.

Samenspraak en Communicatie

Gedurende het proces van opstellen van het Masterplan heeft op verschillende momenten samenspraak plaatsgevonden, zowel via een ingestelde adviesgroep (niveau adviseren) als stadsbreed (niveau raadplegen). Het concept-Masterplan is in twee drukbezochte bijeenkomsten toegelicht aan de stad op 27 november 2018. De reacties van bewoners waren overwegend positief, met o.a. aandachtspunten voor de nadere uitwerking van verkeer, parkeren en hoogbouw. De weergave van deze bijeenkomsten is opgenomen op de website van de gemeente: www.zoetermeer.nl/entreezoetermeer. De beantwoording van de op de bijeenkomsten en poer mail gestelde vragen is bijgevoegd als bijlage 4.

Ook in het vervolgproces (beslispunt 7) zal er voldoende aandacht zijn voor samenspraak, zowel in algemene zin over de gebiedsontwikkeling als specifiek voor bepaalde groepen bewoners en/of op bepaalde thema's, zoals woonomgeving (uitwerking groen) en verkeerssysteem. Dit zal vooral plaatsvinden op het niveau raadplegen. Met de eerder betrokken adviesgroep zal worden overlegd over een wenselijke vorm van continuering.

De ontwikkeling van De Entree betekent een belangrijke impuls voor de ambities van de gemeente Zoetermeer, passend in de Schaalsprong. Het College vindt het van groot belang de beeldvorming over de ontwikkelingen op een positieve wijze te ondersteunen met een brede communicatiestrategie, samen met de ontwikkelende partijen. Hiertoe worden al in 2019 de eerste initiatieven ondernomen.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van een duurzame stadswijk is een rode draad in de gebiedsontwikkeling. In het Masterplan is duurzaamheid op verschillende plekken benoemd als uit te werken thema. Met de private eigenaren wordt in 2019 in een aantal sessies nader verkend hoe duurzaamheid op de verschillende onderdelen kan worden uitgewerkt.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Masterplan biedt nog niet het detailniveau om toegankelijkheid voor bewoners en bezoekers vast te leggen. Het is wel een vanzelfsprekend uitgangspunt bij de uitwerking van het Masterplan en ook als zodanig benoemd in het Masterplan. In de nadere uitwerking op kavelniveau zullen op dit punt goede afspraken met eigenaren worden gemaakt en zullen deskundigen ter advisering worden betrokken, zoals de toegankelijkheidsraad.

Rapportage en evaluatie

In de jaarlijkse voortgangsrapportage projecten wordt de voortgang in de gebiedsontwikkeling gemeld, inclusief eventuele afwijkingen van planningen of gewenste uitwerking. Waar nuttig of nodig wordt u via separate memo's geïnformeerd. Indien aan de orde worden aan de Raad aparte voorstellen ter besluitvorming voorgelegd.

Begrotingswijziging

Zie hiervoor de bijgeleverde begrotingswijziging (bijlage 3).