

Raadsvoorstel

Onderwerp	GEWIJZIGD Raadsvoorstel Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree
Zaakid	0637682126
Auteur	R.A. Dalmeijer 079 – 346.87.80 r.a.dalmeijer@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	A. Quentin
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	17 mei 2021, behandeling na deze datum zorgt o.a. voor vertraging in het bestemmingsplantraject Entree met als gevolg dat dit traject in de knel komt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2022.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Visie Entreegebied Zoetermeer d.d. 3 juli 2017 Raadsvoorstel Woningbouwagenda Zoetermeer d.d. 13 februari 2017 Raadsvoorstel Woningbouwprogramma Zoetermeer d.d. 11 september 2017 Raadsvoorstel Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven d.d. 27 november 2017 Raadsvoorstel Kosten schaa sprong 2018 en 2019 d.d. 9 juli 2018 Raadsvoorstel Versnellingsagenda Zoetermeer d.d. 8 oktober 2018 Raadsvoorstel Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree d.d. 18 februari 2019 Raadsmemo Stand van zaken gebiedsontwikkeling De Entree Zoetermeer d.d. 17 juli 2019 Raadsmemo Afdoening motie 1902-06: eindverslag samenspraak De Entree d.d. 30 oktober 2019 Raadsmemo Afdoening toezegging 199: Vervolg proces juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 De Entree d.d. 22 januari 2020 Raadsvoorstel Versnelling Entree d.d. 18 mei 2020 Raadsmemo Themabijeenkomst raad Concept Ruimtelijk Kader d.d. 24 april 2020 Raadsmemo Afdoening toezegging 269: Stand van zaken juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 Entree" d.d. 3 juni 2020 Raadsmemo Terugkoppeling aandachtspunten en update Entree d.d. 8 juli 2020 Raadsmemo Toelichting themabijeenkomst Entree Gebiedsbusinesscase 13 oktober 2020 d.d. 1 oktober 2020 Raadsmemo Annuleren themabijeenkomst gebiedsbusinesscase Entree d.d. 8 oktober 2020 Raadsmemo Station Zoetermeer d.d. 25 november 2020 Raadsmemo Stand van zaken Entreegebied 15 december 2020 d.d. 18 december 2020

	Raadsmemo Uitslag tweede aanvraag woningbouwimpulsgelden voor Entree d.d. 18 februari 2021
Samenvatting	In 2018 en 2019 is een uitgebreid en groot participatietraject voor Entree doorlopen waar honderden mensen op af kwamen. In 2018 en 2019 zijn door de gemeenteraad belangrijke besluiten genomen over de kostensystematiek van de schaa sprong waar onder Entree en het Masterplan De Entree. Het enorme woningtekort in Zoetermeer en de broodnodige kwaliteitsslag in het gebied waren daar onder andere aanleiding voor. Die aanleidingen zijn nog altijd zeer actueel. Met dit raadsvoorstel wordt dit gecombineerd en komt de ontwikkeling van de Entree echt binnen handbereik. Voorgesteld wordt om het Ruimtelijk kader Entree bestaande uit het Structuurontwerp Openbare Ruimte en het Planuitwerkingskader voor de openbare buitenruimte en de gebouwde omgeving vast te stellen en de voor uitvoering daarvan een investeringsbudget beschikbaar te stellen. De onderbouwing voor het investeringsbudget is opgenomen in de Gebiedsbusinesscase. De Gebiedsbusinesscase geeft een overzicht van de inhoudelijke invulling en de financiële haalbaarheid van deze gebiedsontwikkeling. De kwaliteit van de openbare buitenruimte en de gebouwde omgeving is onlosmakelijk verbonden met de haalbaarheid van Entree. Daarom wordt over beide onderwerpen een gelijktijdig besluit gevraagd. In een apart raadsvoorstel '<i>Raadsvoorstel bekrachtiging geheimhouding bijlage 5 bij raadsvoorstel Ruimtelijk kader en investeringsbudget middengebied Entree</i>' vindt de bekrachtiging geheimhouding van de geel gemarkeerde teksten in bijlage 5 'Rapportage Gebiedsbusinesscase middengebied Entree' plaats. Geheimhouding tot na de afronding van afronding van de werkzaamheden in de openbare ruimte.
Bijlagen	1. Structuurontwerp Openbare Ruimte middengebied Entree 2. Planuitwerkingskader Entree, incl. bijlagen (PUK) 3. Definitieve terugkoppeling aandachtspunten Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree 4. Toelichting Gebiedsbusinesscase middengebied Entree 5. Rapportage Gebiedsbusinesscase middengebied Entree (GEHEIM – de geel gemarkeerde teksten) 6. Begrotingswijziging middengebied Entree 7. Participatieplan 2021 8. Financiële toelichting bij Gebiedsbusinesscase middengebied Entree

Raadsbesluit 0637682126

Raadsvoorstel Ruimtelijk kader en Gebiedsbusinesscase

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021

Besluit

1. Als onderdeel van het Ruimtelijk kader voor het middengebied van gebiedsontwikkeling Entree het bijgevoegde Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree d.d. 8 februari 2021 vast te stellen, met daarin als belangrijkste uitgangspunten voor de openbare buitenruimten:
 - a) Entree wordt een stedelijk woongebied met een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied. Een zo groen mogelijke inrichting die uitnodigt tot verblijven en bewegen biedt goede voorwaarden voor natuurbeleving, biodiversiteit en klimaat.
 - b) Rondom Entree komt het Entreepark dat ook aansluit op de omringende wijken en de parken in de omgeving. Dit park krijgt een gevarieerde inrichting en is voor inwoners van Entree en de omringende wijken een groene omgeving die ruimte biedt voor sporten, spelen, natuurbeleving, ontmoeten en ontspannen. De huidige wegen Boerhaavelaan en Bredewater worden waar mogelijk teruggebracht naar 30 km/h.
 - c) Entree krijgt een duurzaam watersysteem, zowel gezien vanuit klimaat (waterberging) als vanuit biodiversiteit. Er worden zoveel mogelijk duikers omgezet naar open water en er wordt extra open water toegevoegd. Een 'beleefbaar' watersysteem is een belangrijke kwaliteit van Entree.
 - d) De Afrikaweg wordt getransformeerd van autoweg naar groene stadsstraat. De snelheid gaat terug naar 50 km/h, er komen ventwegen en voet- en fietspaden. De stadstraat wordt licht meanderend ingericht zodat er een afwisselend beeld ontstaat met groenstroken van wisselende breedte. Kleine pleintjes langs de weg zorgen in combinatie met voorzieningen voor een levendig en aangenaam gebied. De routes voor langzaam verkeer worden via een groene loper langs de stadsstraat verbonden met Centrum-west en het station.
 - e) Nieuwe en verbeterde verbindingen maken Entree toegankelijk.
 - o Dwarsstraten tussen de bouwblokken verbinden de Afrikaweg met het Entreepark en de omringende wijken;
 - o Over de Afrikaweg komen gelijkvloerse oversteekplaatsen voor voetgangers; De bestaande tunnels onder de Afrikaweg worden opgewaardeerd tot bredere en meer overzichtelijke verbindingen;
 - o Voor het station komt een station singel die het oostelijk en westelijk deel van het Entreepark onder de Afrikaweg door met elkaar verbindt;
 - o Het padenstelsel in Entree wordt goed aangesloten op de omgeving zodat er aangename "ommetjes" ontstaan om te wandelen.
2. Als onderdeel van het Ruimtelijk Kader voor het middengebied van gebiedsontwikkeling Entree het bijgevoegde Planuitwerkingskader Entree d.d. 24 februari 2021 vast te stellen, waarin binnen geldende regelgeving en gemeentelijk beleid ter zake van gebiedsontwikkeling als belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen:
 - a) Voor wat betreft het woningbouwprogramma: maximaal 4.500 woningen, waarvan gemiddeld 27% goedkope huur, 25% middenhuur en 48% koop zodat vooral wordt gebouwd voor de doelgroepen: empty nesters, starters en gezinnen.
 - b) Voor wat betreft parkeren en mobiliteit: inzetten van gebiedsgerichte mobiliteitsaanpak door in gemeenschappelijk verband mobiliteitshubs met nieuwe mobiliteitsvormen te realiseren.
 - c) Voor wat betreft energie, klimaatadaptatie en groen zijn de uitgangspunten in lijn met Convenant Klimaat adaptief Bouwen provincie Zuid-Holland met daarbij de ambitie van energieneutraal op gebiedsniveau.

- d) Een adaptief plan te realiseren door in het Bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen om het programma te optimaliseren naar maximaal 5.700 woningen voor het middengebied.
- 3. Voor de kosten van planontwikkeling en de inrichting/aanleg van het openbaar gebied van Entree genoemd onder punt 1 en 2 een totaal investeringsbudget van € 79,2 mln. beschikbaar te stellen waarvan de besteding in de jaren 2021 t/m 2032 plaatsvindt.
- 4. Het onder ad 3 genoemde investeringsbudget van € 79,2 mln.
 - a. Voor € 53,4 mln. te dekken uit bijdragen van derden: € 41,1 mln. uit bijdrage uit kostenverhaal, 0,8 mln. grondverkoop en voor € 11,5 door een bijdrage van het rijk uit de subsidie voor de woningimpuls.
 - b. Voor een bedrag van € 25,8 mln. af te schrijven in een periode van 50 jaar.
 - c. Vanwege besluit 4b de eerder in de begroting opgenomen reservering voor de investering voor de aanleg van de Ventweg (ad € 11,1 mln.) vrij te laten vallen en de daaraan verbonden exploitatielasten en dekking (ad € 600.000) af te ramen.
- 5. Een bedrag van € 534.719 te storten in de Reserve Kunst ten laste van het onder besluit 3 genoemde investeringsbudget.
- 6. Voor de uit de investeringen in de openbare ruimte voortvloeiende jaarlijkse kosten van onderhoud/beheer van € 410.000 en de rente/afschrijving op de (restant)investering van € 25,8 mln. van € 972.000 (eindbasis 2033) en voor de periode 2022 – 2032 de (lagere) budgetten zoals opgenomen in de financiële paragraaf.

De onder ad 6 genoemde exploitatiebudgetten te dekken vanuit de extra opbrengst van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van Entree conform Raadsbesluit 'Kosten schaa sprong 2018 en 2019' d.d. 8 juni 2018.

Voor het jaarlijkse verschil tussen de begrote inkomsten en lasten in de periode 2022 en 2024 van in totaal € 363.669 een beroep te doen op het Rif en de geprognosticeerde overschotten vanaf 2025 te storten in het Rif zodat zij beschikbaar blijven voor toekomstige investeringen.

- 7. Voor de afdekking van financiële gevolgen van de risico's van in totaal € 5,46 mln.
 - a. Een reserve "risico's programma Entree" in te stellen;
 - b. In 2021 ten laste van programma 7 een bedrag van € 2.885.000 in deze reserve te storten en
 - c. Deze storting te dekken door een bijdrage ten laste van de Reserve Investeringsfonds (RIF) met als dekking het vrijvallende budget en de vrijvallende reserveringen genoemd onder besluitpunt 8.
 - d. Voor het verschil in dekking tussen de berekende risico's van € 5,46 mln. en de gevormde reserve van € 2.885.000 van in totaal € 2.575.000 een afzonderlijk voorstel te doen bij de Perspectiefnota.
 - e. In afwachting van besluitvorming over een eventuele dekking voor de reserve het onder punt d. genoemde bedrag van € 2.575.000 een aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen en dit af te schrijven in 50 jaar.
 - f. De uit punt e voortvloeiende lasten van rente/afschrijving van € 103.000 vanaf 2026 te dekken uit het geprognosticeerde overschot voor toekomstige investeringen genoemd onder besluitpunt 6.
- 8. In verband met besluit 3 de in de Reserve Investeringsfonds het bij eerdere besluitvorming toegekende budget voor 2021 en de opgenomen reserveringen voor 2022 en verder van € 2.885.000 te laten vallen.

9. De uit voorgenoemde besluiten voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over besluitpunten 3 t/m 9 geen referendum mogelijk te maken, omdat het een vaststelling en wijziging van de gemeentelijke begroting betreft (*artikel 1 lid 3 sub b Referendumverordening*). Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over deze besluiten een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 17 mei 2021,

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2019 het [raadsvoorstel](#) Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree vastgesteld, onderdeel van de uitwerking van het woningbouwprogramma Zoetermeer, sleutelgebied voor de schaa sprong van Zoetermeer. Daarmee heeft de gemeenteraad tevens het College opdracht gegeven het Masterplan verder uit te werken, zoals beschreven in het Gebiedsontwikkelingsplan 2019 en in 2020, met in elk geval:

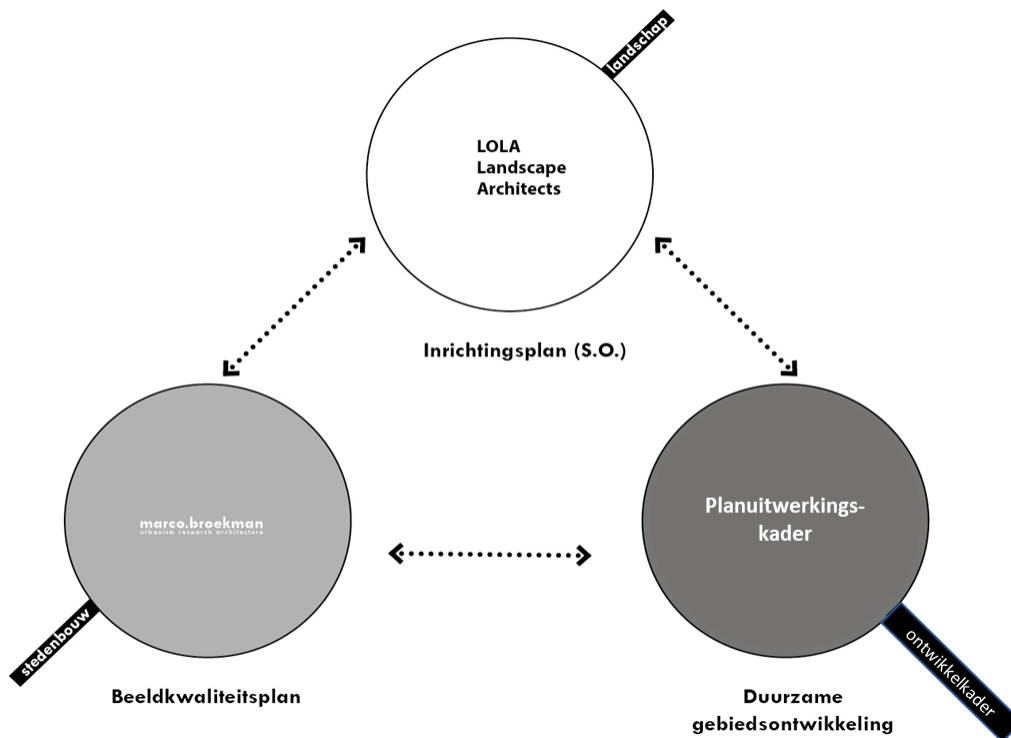
- a. Opstellen van een nieuw ruimtelijk juridisch kader
- b. Uitwerken van de gebiedsexploitatie
- c. Uitwerking van het programma wonen, werken en voorzieningen
- d. Uitwerking van het Middengebied met daarbinnen de eerste te ontwikkelen locaties

Al langere tijd werken we samen met mensen uit de directe omgeving van het Entreegebied, andere geïnteresseerden uit de stad en eigenaren in het Entreegebied. In 2019 zijn hun ideeën verzameld middels de methode Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS). Dit resulteerde in het [Inspiratieboek De Entree](#) waarin de vele ideeën zijn gebundeld. De gemeenteraad is hierover in het [Raadsmemo](#) Samenspraak De Entree d.d. 30 oktober 2019 geïnformeerd.

2020 stond vooral in het teken van het verwerken van de ideeën in de verschillende concept documenten, zoals bestemmingsplan en structuurontwerp. Hierover is het projectteam (digitaal) in gesprek gebleven met een groep van buurtvertegenwoordigers die structureel betrokken is bij de planvorming van Entree. Een brede stads- of buurtbijeenkomst was helaas in 2020 door de corona-beperkende maatregelen niet mogelijk. Door de lancering van de website www.entreezoetermeer.nl, berichten op sociale media en via nieuwsbrieven hebben wij toch alle geïnteresseerden kunnen informeren over de nieuwe stadswijk in wording.

Op 6 mei 2020 vond de presentatie van het concept Ruimtelijk kader Entree voor het middengebied Entree aan de raadscommissie plaats, zie [Raadsmemo Concept Ruimtelijk kader](#). Dit bestond uit het Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree en het Beeldkwaliteitsplan. De raadsleden hebben op dit concept aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking. Zie bijlage 3 voor de definitieve terugkoppeling van de aandachtspunten op het Structuurontwerp Openbare Ruimte.

Nu is het Ruimtelijk kader voor het middengebied aangevuld met het Planuitwerkingskader Entree. Het Planuitwerkingskader is een product dat onderdeel wordt van de afspraken met de verschillende grondeigenaren in het gebied. Hierin zijn de ambities uit het Masterplan De Entree vertaald naar meer concrete ontwikkelkaders en (kwaliteits)maatregelen.



Figuur: Ruimtelijk kader Entree; Structuurontwerp Openbare ruimte (Inrichtingsplan), Beeldkwaliteitsplan, Planuitwerkingskader.

Het onderdeel Beeldkwaliteitsplan betreft een publiekrechtelijk instrument. De besluitvorming daarover loopt parallel met het juridisch-planologisch traject van het bestemmingsplan Entree en wordt op een later moment aangeboden aan de gemeenteraad.

In het [raadsmemo](#) Stand van zaken Entreegebied d.d.15 december 2020 is aangegeven dat in februari 2021 het raadsvoorstel Ruimtelijk kader & Gebiedsbusinesscase Entree aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Om een eerste indruk te krijgen hoe Entree er straks mogelijk uitkomt te zien is er een animatiefilm gemaakt, zie www.entreezoetermeer.nl.

Voorgesteld wordt om de onderdelen Structuurontwerp Openbare Ruimte en Planuitwerkingskader Entree, vast te stellen (beslispunt 1 en 2).

De kostenraming van het Structuurontwerp Openbare Ruimte is een belangrijke parameter voor het besluit over de financiële haalbaarheid Entree. De kostenraming van het Structuurontwerp Openbare Ruimte vormt harde input voor de gebiedsbusinesscase, en beïnvloedt in grote mate de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Het bouwprogramma en het daaraan gerelateerde kostenverhaal is ook van invloed op de haalbaarheid. Daarnaast ook de dekkingsbronnen zoals subsidie, gemeentelijke investering (incidentele en structurele middelen).

Tevens hebben de kwaliteitsmaatregelen uit het Planuitwerkingskader invloed op de financiële haalbaarheid van de plannen van de grondeigenaren. Het Ruimtelijk kader is daarmee onlosmakelijk verbonden met de Gebiedsbusinesscase van Entree, daarom is besloten de producten gelijktijdig aan de gemeenteraad voor te stellen.

Voorgesteld wordt om de Gebiedsbusinesscase middengebied Entree vast te stellen (beslispunt 3 t/m 10).

Vanwege de financiële informatie is een deel van het raadsvoorstel onderdeel van de bijlage 5 “Rapportage Gebiedsbusinesscase middengebied Entree” aangezien deze financiële cijfers bevat zal de geel gemarkeerde teksten in bijlage 5 GEHEIM blijven. Deze cijfers kunnen de huidige onderhandelingen met de grondeigenaren en de aanbestedingen van werkzaamheden in de openbare ruimte beïnvloeden.

Door een aparte bekrachtiging geheimhouding, wordt voorgesteld om van de geel gemarkeerde teksten in bijlage 5 “Rapportage Gebiedsbusinesscase middengebied Entree” geheim te verklaren tot de werken in de openbare ruimte zijn uitgevoerd. *‘Raadsvoorstel bekrachtiging geheimhouding bijlage 5 bij raadsvoorstel Ruimtelijk kader en investeringsbudget middengebied Entree’.*

Vanwege de complexiteit van het financiële kader Entree wordt de gemeenteraad in een afzonderlijke technische presentatie geïnformeerd over de opbouw en relatie van de gebiedsbusinesscase met de maatschappelijke investeringen en de hieruit voortvloeiende budgettaire gevolgen. Zie bijlage 4.

Beoogd effect

Bijdragen aan de toekomstige ontwikkeling van Zoetermeer door het realiseren van een stadswijk met een aantrekkelijk leefklimaat, waarbij de beleidsuitgangspunten uit het raadsbesluit ‘[Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven](#)’ van 27 november 2017 worden aangehouden. Met het gebied Entree wordt een nieuw woonmilieu toegevoegd aan de stad (ambitie uit woonvisie 2015): stedelijk wonen midden in de stad nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV):

- Een levendige stadswijk staat of valt met voldoende menging van wonen met werkfuncties en voorzieningen;
- Een moderne binnenstedelijke stadswijk anno 2020 heeft Hoogwaardig OV met aantrekkelijke haltes (opwaardering station Zoetermeer) op loop-/fietsafstand;
- Een levendige stadswijk kenmerkt zich door het bouwen in hogere dichtheden, dan die van suburbane monofunctionele woonwijken;
- De hoge woningdichtheid van stedelijk wonen maakt beter en frequenter HOV mogelijk.
- Een levendige stadswijk floreert bij duurzaam en kwaliteitsvol gebruiksgroen voor de bewoners, de gebruikers van de voorzieningen en de werknemers in het gebied.

Volgens het Structuurontwerp Openbare Ruimte zal de openbare ruimte van Entree in het teken staan van een groen-blaue (water) omgeving die een aantrekkelijke verbinding maakt tussen het nieuw te ontwikkelen gebied en de bestaande wijken en stad.

Volgens het Planuitwerkingskader zijn er op de locatie Entree aan de Afrikaweg 4.500 woningen beoogd met een dichtheid dat past bij een hoogwaardig stedelijke woonwijk gelegen aan een OV knooppunt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Argumenten

1.1 Het Structuurontwerp Openbare Ruimte geeft invulling aan het Masterplan.

De vijf eigenschappen uit het Masterplan, Uitnodigend, Actief, Verbindend, Vernieuwend en Gezond, zijn richtinggevend geweest bij uitwerking van het Structuurontwerp Openbare Ruimte.

- a) De zo groen mogelijke inrichting van de openbare ruimte is een belangrijke voorwaarde voor de eigenschap Gezond. Dit geldt zowel voor de gezondheid in brede zin (biodiversiteit en klimaat) als voor gezondheid in enge zin (ontmoeten bewegen en beleven) zoals toegelicht in hoofdstuk 2 van het Structuurontwerp Openbare Ruimte.
- b) Het Entreepark tussen Entree en de bestaande wijken geeft invulling aan de eigenschappen Verbindend en Uitnodigend. Het Entreepark wordt getransformeerd van een fysieke ruimte tussen stadsdelen naar een uitnodigend park dat door nieuwe routes en functies zowel fysiek als gevoelsmatig een verbinding vormt tussen Entree en andere delen van de stad.
- c) In Entree wordt integraal omgegaan met het watersysteem. Duikers worden zo veel mogelijk vervangen door open water waardoor een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem ontstaat. De waterkwaliteit, belevingswaarde en biodiversiteit krijgen hierdoor ook een impuls. Deze integrale aanpak geeft invulling aan de eigenschap Vernieuwend.
- d) De groene stadsstraat wordt het nieuwe visitekaartje van Zoetermeer, een Uitnodigende plek die bezoekers en bewoners welkom heet. Het afwisselende beeld van meanderend groen, routes, pleintjes en voorzieningen zorgen voor de levendige stadswijk zoals gekenmerkt door de eigenschap Actief.
- e) De nieuwe en verbeterde verbindingen in Entree zorgen voor een fijnmaziger netwerk van routes en paden. Hierdoor wordt Entree niet alleen beter toegankelijk, maar ook wordt ook de inbedding van Entree in de rest van de stad, zoals omschreven in de eigenschap Verbindend, vormgegeven.

1.2 Het Structuurontwerp Openbare Ruimte betreft één van de belangrijkste parameters van de financiële gevolgen voor Entree.

Het structuurontwerp is vertaald naar een investeringsprogramma met de daarbij behorende financiële gevolgen. Door het vaststellen van het structuurontwerp Openbare Ruimte wordt dit een harde input als een van de uitgangspunten van de onderbouwing van de investeringsraming.

1.3 Voor het opstellen van het Structuurontwerp Openbare Ruimte is gebruik gemaakt van het Inspiratieboek Entree.

De participatie (voorheen Samenspraak) heeft een Inspiratieboek opgeleverd aan mogelijke aandachtspunten voor de gebiedsontwikkeling. Zie bijlage 3 'Definitieve terugkoppeling aandachtspunten Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree' hoe we daar – bij welke stap – op terugkomen.

1.4 In het Structuurontwerp Openbare Ruimte is een aantal bijzondere elementen (specials) opgenomen om een hoge kwaliteit van de woon- en leefomgeving te bereiken.

Het SOR is een structuurontwerp en daarmee is de structuur van de openbare ruimte vastgelegd. Binnen die structuur worden speciale plekken (specials) voorgeschreven. De exacte invulling van deze plekken ligt met het SOR niet vast en zal in afstemming met ontwikkelaars (zeker daar waar ze op private grond zijn ingetekend), nieuwe bewoners, bedrijven die zich willen vestigen en omwonenden worden uitgewerkt. In de kostenraming van de openbare ruimte zijn kosten opgenomen voor de inrichting van de hoofdstructuur van de openbare ruimte. In de volgende fasen, wanneer de inrichtingsontwerpen steeds specifiekere worden, zullen deze kosten specifiekere worden gekoppeld aan plekken en elementen.

De specials zijn in de gemeentelijke kostenraming opgenomen. Dit geldt niet voor de specials die zijn gelegen op privaat terrein, te weten de broeikas en sportpockets. Het Structuurontwerp heeft hiervoor wel schetsen aangeleverd die dienen ter inspiratie en om het gesprek over het gewenste eindbeeld te blijven voeren in de volgende fasen.

De specials geven invulling uit de eigenschappen uit het Masterplan: Uitnodigend, Actief, Verbindend, Vernieuwend en Gezond. Deze eigenschappen kunnen ook op een andere manier worden ingevuld, maar ze zijn een belangrijk kader in de ontwikkeling van Entree.

Voorbeelden van specials:

- Voor het station komt een waterplein, als verblijfsplek aan de stations singel. Een stadboomgaard met bloeiende bomen is een blikvanger in de lente en is aanleiding voor gezamenlijke activiteiten zoals bijvoorbeeld een “plukdag”.
- Het stadsbos is een plek om door het groen te dwalen en je even uit de stad te wanen.
- Het moeraspark met vlonders brengt je dicht bij de natuur van oevers en ondiepten.
- De bouldertunnel is een uitdaging voor klimmers en de obstakelroute doet een beroep op lenigheid en uithoudingsvermogen.

2.1 De ambities van het Masterplan De Entree worden geborgd.

Het Planuitwerkingskader is een verdere uitwerking van het Masterplan De Entree. Het ziet met name op de punten die niet (volledig) in het bestemmingsplan geborgd (kunnen) worden, of waarvoor een uitwerkingsrichting nodig is. Het Ruimtelijk kader wordt een integraal onderdeel van de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren van het middengebied Entree. Hiermee worden de ambities en de uitgangspunten voor o.a. duurzame energie, mobiliteit en klimaatadaptatie onderdeel van de planuitwerking van de grondeigenaren.

2.2 De ambities op het gebied van groen en blauw liggen dan vast in een helder

Structuurontwerp Openbare Ruimte en via maatregelen in het Planuitwerkingskader.

Een robuust watersysteem is drager voor de thema's groen, klimaat, ecologie en beleving. Dit vergt een ingrijpende aanpassing en uitbreiding van de bestaande beleving. Deze ingrepen dragen bovendien bij aan de verbetering van de waterkwaliteit op stadsniveau (hierover vindt afstemming plaats met het waterschap en de Kaderrichtlijn Water).

2.3 Hiermee wordt de basis van de bebouwde omgeving vastgelegd.

Een gezonde leef-en woonomgeving met aandacht voor bewegen en verblijven in een groene omgeving. De groene inrichting wordt natuurlijker en bio-diverser van karakter dan in andere Zoetermeerse wijken.

2.4 Voorafgaand aan het bestemmingsplantraject is de haalbaarheid van de plannen uit de markt grotendeels bekend.

Het Ruimtelijk kader vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsbusinesscase Entree van gemeente Zoetermeer, maar ook van de financiële haalbaarheid van de grondeigenaren en ontwikkelaars. Door duidelijkheid te verschaffen over hun bijdrage aan uitgangspunten en ambities kunnen initiatiefnemers beoordelen of hun eigen businesscase haalbaar is, wat eraan bijdraagt dat de gemeente met deze grondeigenaren kan komen tot anterieure overeenkomsten over het kostenverhaal ten behoeve van een financiële bijdrage in de investeringen in het publieke domein.

2.5 Het kunnen borgen van de gestelde maatregelen binnen het juridische kader van het privaatrechtelijke spoor is belangrijk.

De ambities en uitgangspunten uit het Masterplan De Entree die niet geborgd (kunnen) worden in het publiekrechtelijke spoor - via de instrumenten beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, exploitatieplan - worden via het Planuitwerkingskader en vaststelling in een contractuele afspraak op basis van vrijwilligheid onderdeel van de af te sluiten overeenkomsten tussen grondeigenaren en de gemeente Zoetermeer. Niet alle zaken kunnen wettelijk of tijdig geborgd worden in het bestemmingsplan.

2.6 Hiermee geven we concrete invulling aan het woningbouwprogramma voor Entree.

De afspraken over de woningbouw zijn in 2017 vastgelegd in het raadsbesluit woningbouw Zoetermeer, het raadsbesluit woningbouwprogramma en specifiek over Entree binnen het raadsbesluit Masterplan De Entree.

De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. De gemeente heeft afgesproken in Zoetermeer 700 woningen per jaar bij te bouwen. In totaal komen er de komende tien tot vijftien jaar 10.000 woningen bij en de gemeente onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot 16.000 extra woningen. De versnelling betreft met name de grotere ontwikkellocaties in de Binnenstad en het Entreegebied.

In Entree wordt een woningbouwprogramma van 4.500 woningen ontwikkeld in een prijssegmentering uit de versnellingsagenda Zoetermeer te weten: van 27 procent goedkope huur, 25 procent midden huur en 48 procent koopwoningen.

In het Planuitwerkingskader is als uitgangspunt meegenomen dat de woningbouw aansluit bij behoefte starters, werkende, empty nesters, en stedelijke gezinnen en dat dit aansluit op de vraag van de markt.

2.7 Garantie van 15 jaar betaalbare woningen binnen Entree.

Ter zake van de instandhoudingstermijn (ondanks dat Zoetermeer daar geen beleid voor heeft vastgesteld op dit moment), de specifieke prijsgrenzen, alsook maximale jaarlijkse indexatie van de huurprijzen hanteren we binnen Entree de volgende uitgangspunten:

- Goedkope huur: minimaal 15 jaar in stand houden met een huur tot de liberalisatiegrens. Deze grens is een landelijk vastgestelde grens, die jaarlijks wordt geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 1%;
- Middenhuur: minimaal 15 jaar in stand houden tot de maximale gemeentelijke grens van € 997,86 (prijsspeil 1-7-2020). De grens is gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel (bovengrens middenhuur is 189 punten) en wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. De huren worden jaarlijks maximaal verhoogd met CPI + 2,5%.

2.8 Het woningbouwprogramma voor Entree sluit aan bij op recent woningmarktonderzoek.

Het bureau Springco heeft in april 2020 een woningmarktonderzoek opgeleverd voor Entree. In te zien op www.entreezoetermeer.nl. Het rapport geeft de actuele marktvraag duidelijk weer, bevestigt de doelgroepen, en hiermee verrijken we het woningprogramma met stadswoningen. Het onderzoek adviseert verder met deze product-markt combinaties een totale huidige marktvraag van 5.500 woningen, met een afname van gemiddeld 500 woningen per jaar.

In het PUK is de doelgroepenverdeling overgenomen uit het marktonderzoek; Starters (16%), werkenden (26%), gezinnen (18%), empty nesters (35%) en senioren (5%). We zien in het voorlopige programma van de grondeigenaren dat met name de goedkope huur wordt ingezet voor de doelgroep starters. De doelgroep empty nester vragen om 2-3 kamerwoningen van circa 80m2 BVO, deze komen terug in de middenhuur en de vrije sector woningen.

2.9 Het programma niet-wonen sluit aan bij het kerndocument strategie werklocaties.

Het programma zoals beoogd in Entree sluit aan op de visie voor het gebied opgenomen in het kerndocument strategie werklocaties, raadsbesluit 'Kerndocument strategie werklocaties Zoetermeer', d.d. 13 juli 2020. De ontwikkeling beoogd een levendige stadswijk (Metropolaan wonen). Daarvoor is een gebruikelijke gezonde mix van functies: 70% wonen-20% werken-10% voorzieningen.

Gelet op de woon-werkbalans voor de gemeente Zoetermeer volstaat voor Entree middengebied 60.000m² BVO kantoren voor het minimale aandeel arbeidsplaatsen van 4.600. Het idee achter de adaptieve planvorming is dat door de wijzigingsbevoegdheid hier op gestuurd kan worden. Door de wijzigingsbevoegdheid ontstaat er een bandbreedte van 60.000m² BVO – 175.000m² BVO aan programma niet-wonen (kantoren + voorzieningen). Is er in de loop der jaren behoefte aan een hoger (of lager) aandeel arbeidsplaatsen, en is die er vanuit economisch perspectief ook aanwezig, dan wordt dit meegenomen bij de programmatische toets van de wijzigingsbevoegdheid.

2.10 Met de wijzigingsbevoegdheid van het college van 1.200 woningen, ontstaat een adaptief plan.

De bestemming van de kavels werkgelegenheid kan(deels) wijzigen naar de bestemming wonen. Wanneer er wordt gekozen om de bestemming 'bedrijven' aan te passen naar 'wonen' middels de wijzigingsbevoegdheid, kan dat resulteren in maximaal 1.200 extra woningen extra tot een totaal van 5.700 woningen in het middengebied Entree. Door binnen de plancapaciteit en met eenzelfde dichtheid te schuiven met het programma ontstaat een flexibel en toekomstbestendig plan.

Dit belangrijk onderdeel komt terug in de besluitvorming van het bestemmingsplan; de mogelijke toekomstige optimalisatie van de 1.200 extra woningen en onder welke criteria deze afgegeven kan worden. Omdat de potentie van een toekomstige bouwtitel van woningen een essentieel onderdeel is van de onderhandelingen is de wijzigingsbevoegdheid meegenomen in de besluitvorming rond het Ruimtelijk kader en het Investeringsbudget middengebied. Daarom is het nu reeds opgenomen. Definitieve besluitvorming vindt plaats bij Bestemmingsplan. Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid is gebonden aan een aantal voorwaarden. In grote lijnen gaat het om het volgende:

1. De initiatiefnemer dient nut, noodzaak en haalbaarheid aan te tonen.
2. Alle vastgestelde kaders (PUK, BP en BKP) gelden onverminderd bij toepassen wijzigingsbevoegdheid.
3. Positief ambtelijk advies vereist (ruimtelijke en programmatische toets).
4. Positief advies Q-team vereist.

Een gedetailleerd uitgewerkte set voorwaarden zal worden opgenomen in het bestemmingsplan en aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Aangezien specifiek deze wijzigingsbevoegdheid een aanzienlijk effect heeft op het eindresultaat van de gebiedsontwikkeling Entree en de Versnellingsagenda Woningbouw wordt de gemeenteraad betrokken bij de inzet van ervan. Voordat het college de wijzigingsbevoegd heeft effectueert zal er een raadsbesluit vooraf worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.11 De grondeigenaren maken in de haalbaarheid van hun businesscase een koppeling met de kwaliteitseisen en het te realiseren programma.

Omdat de gemeente Zoetermeer hoge ambities en uitgangspunten in het Planuitwerkingskader hanteert, hoort daar ook de programmadichtheid bij om de plannen van de grondeigenaren te kunnen realiseren.

2.12 Voor het opstellen van het Planuitwerkingskader is gebruik gemaakt van het Inspiratieboek Entree.

De participatie (voorheen Samenspraak) heeft een Inspiratieboek opgeleverd aan mogelijke aandachtspunten voor de gebiedsontwikkeling. In het Planuitwerkingskader (hoofdstuk 5) is aangegeven op welke wijze de verschillende ideeën in maatregelen terecht zijn gekomen.

2.13 Voor het opstellen van het Ruimtelijk kader is gebruik gemaakt van terugkoppeling aandachtspunten gemeenteraad op het Concept Ruimtelijk kader.

Zie bijlage 3 'Definitieve terugkoppeling aandachtspunten Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree'

2.14 Entree draagt bij aan de omkering van de mechanismen benoemt in de notitie Zoetermeer 2040.

In samenhang met de ontwikkelrichting van Zoetermeer 2040 is gekeken hoe Entree een bijdrage kan leveren aan wenselijke visie. De onderdelen adaptief programma, diversiteit aan woonmilieus, toevoegen van hoge ruimtelijke kwaliteit, sterke betrokkenheid marktpartijen, relatie met bestaande wijken door doorstroming en fysieke verkeersverbindingen bieden voldoende kansen en positieve impulsen om hieraan een bijdrage te leveren.

Concurrerende woonaantrekkelijkheid (Mechanisme 1)

- Entree voegt een nieuw, nu nog ontbrekend, woonmilieu toe aan de stad: een levendige stadswijk met woningen voor een breed scala aan doelgroepen op loop- en fietsafstand van stedelijke voorzieningen, hoogwaardig openbaarvervoer en prettige (en groene) openbare ruimten.
- De woonsegmentverdeling (27%-25%-48%) bieden op voorhand kansen om vanuit Entree Zoetermeer bij te dragen aan het opwaarts doen bewegen van de gemiddelde woningwaarde in de gemeente (inlopen 15% lagere woningwaarde) en het verminderen van de eenzijdigheid van de voorraad (verminderen goedkope voorraad).
- Entree levert een belangrijke bijdrage aan het in de toekomst hoogwaardiger, beter en alzijdig verbinden van de stad met de regio (opwaardering OV knooppunt, doorstroming Afrikaweg - stadsstraat 2.0).

Samenstelling samenleving (Mechanisme 2)

- Entree wil nadrukkelijk bouwen voor de doorstroming op de Zoetermeerse woningmarkt: het verbreden en verlengen van de 'woonroltrap'. Woonproducten voor draagkrachtige emptynesters (die een stap kunnen en willen maken) en (in mindere mate) op gezinshuishoudens die op zoek zijn naar meer woonkwaliteit (stadswoningen).
- Entree Zoetermeer zet op dit moment in op het leveren van een bijdrage aan de randstedelijke en landelijke grote behoefte aan betaalbaar wonen.
- Entree richt zich met een stedelijk profiel nadrukkelijk ook op nu nog te weinig vertegenwoordigde doelgroepen en groepen die de stad dreigen te verlaten omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. Het gaat daarbij onder meer om young urban professionals en stedelijke gezinshuishoudens.

Mismatch beroepsbevolking en werkgelegenheid (Mechanisme 3)

- Entree Zoetermeer streeft ernaar om parallel aan iedere te bouwen woning ook één arbeidsplaats toe te voegen in het gebied.

Verschillen in de stad (Mechanisme 4)

- Entree Zoetermeer gaat de verbinding aan met omliggende sociaal economisch zwakkere en eenzijdige buurten: de flatwijken Driemanspolder en Meerzicht. Kansrijke instrumenten daartoe zijn: het verminderen van het heel eenzijdige goedkope woonprogramma in deze bestaande wijken door in Entree Zoetermeer deels nieuwe goedkope huurwoningen bij te bouwen en het realiseren van aantrekkelijke routes tussen Entree en deze wijken.

Adaptief vermogen (Mechanisme 5)

- Entree Zoetermeer is hét voorbeeld van het transformeren van een monofunctioneel en verouderd kantoorgebied naar een aantrekkelijke stadswijk. Duurzaamheid,

klimaatadaptatie, natuurinclusief en nieuwe mobiliteit staan daarbij hoog op het wensenlijstje.

Wanneer de gemeenteraad heeft besloten hoe met Zoetermeer 2040 verder wordt gegaan, moet Entree hierin worden meegenomen.

3.1 Er is budget nodig voor de planontwikkeling en vervolgens inrichting van het Middengebied van de Entree.

De planontwikkeling en de inrichting van het openbaar gebied van het middengebied van de entree brengt kosten met zich mee. Een beperkt deel van de kosten is – omdat een bestaande grondexploitatie deel uitmaakt van het totaalplan – al gemaakt (en op de balans geactiveerd). Het totaal kostenbudget wordt, rekening houdend met de prijsontwikkelingen in de periode 2021-2031, berekend op € 79,2 mln.

In dat bedrag is rekening gehouden met de plankosten, herinrichting van de openbare ruimte en investeringen in de infrastructuur. Daarnaast is rekening gehouden met de toepassing van de Verordening Beeldende Kunst. Ook is in het investeringsbudget rekening gehouden met de prijsstijgingen tijdens de looptijd van het programma en de rente tijdens de bouw.

In de bijlage op de financiële paragraaf is dit onderdeel nader toegelicht.

Omdat de plankosten ook zijn meegenomen hoeft de gemeenteraad in de toekomst geen separate voorstellen meer te bespreken waarin een beroep wordt gedaan op vrije (investerings)middelen in de reguliere begroting.

3.2 De totale kosten in de gebiedsbusinesscase in perspectief.

De gemeentelijke investeringskosten van bruto € 79,2 mln. worden voor een belangrijk deel gedekt door bijdragen van derden (zie hierna onder 4.1). De investeringen in het publiek brengen door de plannen van de marktpartijen vanzelfsprekend een veel groter bedrag aan investeringen teweeg. Ingeschat wordt dat het gehele programma Entree over de periode van 10 jaar tot een investering leidt van ongeveer € 1,2 miljard. Nog afgezien van de bijdrage van het programma Entree aan “het realiseren van een stadswijk met een aantrekkelijk leefklimaat” heeft een investeringsbedrag van die omvang ook effecten op de algemene bedrijvigheid en daarmee werkgelegenheid in de stad en regio.

De scope van het programma Entree/middengebied betreft een nieuw programma van 630.000 m2 bruto vloeroppervlakte (BVO) waarin afgerond 4.500 woningen en 195.000 m2 BVO aan voorzieningen zoals kantoren, retail en maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Het totale plangebied is 422.000 m2, hiervan is 65% gemeente eigendom en 35% particulier eigendom. Slechts 11.000m2 van het gemeentelijk grondbezit is uitgeefbaar, de overige 263.000 m2 is openbare ruimte. Onderdeel van het gemeentelijk grondbezit betreft de bestaande grondexploitatie Boerhavelaan en de faciliterende projecten Boerhavelaan en Terra Nova. De grondexploitatie zal worden afgesloten; de op deze projecten rustende boekwaarden worden ten laste gebracht van een nieuw in te stellen grondexploitatie Entree. Voor station 2 en Oost 8 en enkele kleinere kavel wordt in totaal een opbrengst verwacht van ca. € 0,8 mln. Voor alle vlekken inclusief de gemeentelijke grond op de vlek ‘station 1’ zal in een afzonderlijk besluit een grondexploitatie Entree worden geopend. Met de budgettaire gevolgen van die nog te openen grondexploitaties is in de budgettaire uitwerking van dit raadsvoorstel gedeeltelijk rekening gehouden. Naar het huidige inzicht verloopt de in te stellen grondexploitatie Entree op eindwaarde in totaal (inclusief de in te brengen boekwaarde) zo goed als neutraal.

De gebiedsbusinesscase en het daarmee samenhangende investeringsbudget zal de logica volgen van het grondbeleid en het vaststellen van een grondexploitatie. Ook daar stelt de gemeenteraad de financiële kaders vast, waarna de projectorganisatie binnen deze kaders opereert. Zij besteedt de aanleg van de openbare ruimte aan (incidentele kosten), verkoopt bouwrijpe kavels (incidentele opbrengsten), faciliteert ontwikkelende partijen en verhaalt de kosten.

Om de aanbeveling uit de procesevaluatie van HOM goed te kunnen opvolgen en de gemeenteraad in staat te stellen de kaderstellende en controlerende rol uit te voeren op het juiste niveau, zijn de meest risicovolle projecten benoemd als groot en zeer complex. Dit zijn projecten die uitzonderlijk zijn in termen van complexiteit, kostbaarheid, politieke gevoeligheid en gevoeligheid in de omgeving. De uitvoering van de gebiedsbusinesscase Entree is nadrukkelijk benoemd als een groot en zeer complex project. Over Entree wordt de gemeenteraad bij iedere faseovergang en bij noodzakelijke wijziging van kaders geïnformeerd, naast een uitgebreidere voortgangsrapportage van twee keer per jaar.

3.3 De kwaliteit van de buitenruimte en de gebouwde omgeving is onlosmakelijk verbonden met de haalbaarheid van Entree.

In de bijlage 5 'rapportage gebiedsbusinesscase middengebied Entree' is aangegeven welke uitgangspunten gebruikt zijn voor de kostenraming inrichting buitenruimte (volgens Structuurontwerp Openbare Ruimte) en hoe deze verhaalbaar zijn op de initiatieven binnen het exploitatiegebied.

4.1 Bijdragen van derden in investering.

Op het investeringsbudget worden twee opbrengsten in mindering gebracht: een opbrengst wegens *kostenverhaal* en een opbrengst vanwege een bijdrage *van het Rijk*.

Voor kostenverhaal is een bedrag van € 41,1 mln. geraamd en het Rijk heeft vanuit de "woningbouwimpuls gelden tweede tranche" een bedrag van € 11,5 mln. beschikbaar gesteld. Tot slot wordt van verschillende kavel (Oost 8 en station 2) een opbrengst van ca. € 0,8 mln. verwacht.

4.2 Kostenverhaal is van toepassing.

Op deze locatie is faciliterend grondbeleid van toepassing, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten gevolge van het plan op basis van PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) verhaald worden op de ontwikkelende partijen. Het gaat hierbij o.a. om plankosten, kosten realisatie en aanpassing openbare ruimte. Omdat de investeringen in het Middengebied ook ten goede komen aan de bestaande inwoners in de gemeente kunnen niet alle kosten verhaald worden en worden deze als investering in het openbaar gebied geactiveerd (zie ook 4.4).

Het kostenverhaal kan op verschillende manieren worden geborgd. Dit kan met een overeenkomst of met een exploitatieplan. De voorkeur van de gemeente en de initiatiefnemers gaat hierbij uit naar kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. Door vooraf afspraken te maken, biedt dit zowel de initiatiefnemers als de gemeente Zoetermeer meer zekerheid op het realiseren van het plan. Hiermee worden risico's in de publieke investeringen aanzienlijk verkleind. Zie tevens Raadsmemo "Memo - Stand van zaken Entreegebied 15 december 2020" en bijlage 5 'rapportage gebiedsbusinesscase middengebied Entree' voor een toelichting op het kostenverhaal.

4.3 Het Rijk heeft via woningbouwimpuls gelden € 11,5 mln. beschikbaar gesteld ter realisatie van dit project.

De gebiedsbusinesscase voldoet aan de voorwaarden gesteld aan de WBI subsidie. De voorwaarden worden hierbij weergegeven; <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>. In bijlage 5 'rapportage gebiedsbusinesscase middengebied Entree' is de berekening van de WBI -aanvraag toegevoegd.

4.4 Er is investeringsbudget nodig om het restant bedrag voor de inrichting van het Middengebied van Entree te dekken.

Voor de niet verhaalbare kosten van de investeringen in het middengebied van Entree is een bedrag van € 25,8 mln. nodig.

Over een onderdeel van deze investering, de aanleg van de weg langs de Afrikaweg, is eerder met [raadsvoorstel](#) Kosten schaalsprong 2018 en 2019 van 9 juli 2018 een besluit genomen. In dat voorstel is een reservering opgenomen van € 11,1 mln. waarvan de exploitatiekosten van in

totaal € 600.000,- werden gedekt uit de dezelfde dekkingsbron van dit voorstel: een toename in opbrengst OZB en Algemene Uitkering als gevolg van de groei van het aantal inwoners.

Omdat de aanleg van de weg langs de Afrikaweg in het huidige plan een onderdeel is het vanuit technische redenen eenvoudiger om de reservering en het eerder beschikbaar gestelde budget, de bijbehorende exploitatie kosten en dekking terug te draaien en het nieuw benodigde bedrag van € 25,8 mln. (netto-investering) in de begroting op te nemen. De facto nemen de netto-investeringskosten ten opzichte van het eerdere raadsbesluit toe met € 14,7 mln.

De (netto) investering wordt afgeschreven in 50 jaar volgens de lineaire afschrijvingssystematiek (investering met maatschappelijk nut).

5.1 Op de ontwikkeling is de verordening beeldende kunst van toepassing.

Dit betekent dat er als gevolg van de investeringen die onderdeel uitmaken van besluitpunt 3, een bedrag van € 534.719,- gestort wordt in de Reserve Kunst. De feitelijk storting volgt het tempo van de oplevering van het programma.

6.1 De uitbreiding van areaal openbare ruimte vraagt om uitbreiding budget voor beheer en onderhoud en de kapitaallasten van de (netto) investering.

De herinrichting van Entree leidt tot een uitbreiding van het te onderhouden openbaar gebied.

De extra exploitatiekosten bestaan enerzijds uit de kapitaallasten van de investeringen (van € 25,8 mln.) en anderzijds uit de onderhoud- en beheerslasten van het gebied. De onderhoudslasten van het openbaar gebied worden ingeschat op € 410.000,- (onderhoud op niveau C). Zodra het definitief ontwerp beschikbaar is zal deze inschatting worden vervangen door een verder onderbouwde calculatie op basis van de verschillende onderhoudscomponenten in het openbaar gebied.

In afwachting daarvan zal het bedrag van € 410.000,- (eindbasis 2031) op programma 7 als een stelpost worden opgenomen.

De kapitaallasten van de netto-investering zijn gebaseerd op een afschrijvingsduur van 50 jaar en een rente van 2%. Na oplevering van het totaalprogramma in 2033 zijn deze lasten € 972.000,-. In de periode 2022 tot 2032 wordt steeds een deel van het gebied in gebruik genomen en zijn zowel de kapitaallasten als de onderhoud- en beheerslasten lager. In een afzonderlijke bijlage toelichting financiën is het volledige verloop van de bedragen in die periode opgenomen.

Het gebied wordt aangelegd op kwaliteitsniveau “extra” (toepassen hoogwaardig niveau materiaal), nader uit te werken in het inrichtingsplan. Bij het onderhoud wordt aangesloten op het beleid van de gemeente en dat is op dit moment niveau C bij woongebieden (bijvoorbeeld maaien, bestrating). Zie toelichting ‘Beheervisie openbare ruimte 2016-2020’. Als we daarvan af willen wijken, heeft dat consequentie op de exploitatiekosten (€ 1.014.454,- in plaats van € 410.000,- extra per jaar) en wijk je af van het onderhoudsniveau van de rest van de stad. Groot onderhoud is in de getallen meegenomen.

6.2 Dekking exploitatielasten door toename woningen.

Als gevolg van de uitbreiding van het aantal woningen (en inwoners) is sprake van een stijging van de opbrengst OZB en de Algemene Uitkering.

Zoals bij eerdere gelegenheden toegelicht worden de extra inkomsten voor maximaal de helft ingezet als dekking voor de kosten van het “programma schaalsprong” waar dit voorstel Entree deel van uitmaakt (zie ook raadsbesluit van juli 2018 en de Perspectiefnota 2020, bijlage 6 (raad 1 juli 2019)).

Concreet betekent dit dat in de dekking van de exploitatielasten wordt voorzien door de stijging van OZB/Algemene uitkering die voortkomt uit de groei van woningen. In de paragraaf financiën is dit verder toegelicht. In de jaren 2022/2024 is nog sprake van het tekort van in totaal € 363.669,-. Het voorstel is dit tekort te dekken vanuit een bijdrage van het Rif. In de jaren vanaf 2025 is sprake van een overschot. Het voorstel is om dit overschot (telkens op basis van de daadwerkelijke realisatie) te storten in het Rif ter dekking van aanvullende kosten van het programma schaa sprong. In de paragraaf financiën is dit verder toegelicht en in de financiële bijlage is het volledige verloop opgenomen.

7.1 Te besluiten om voor de afdekking van risico's een weerstandscapaciteit te vormen van € 5,46 mln.

De voorcalculaties van de in het totaalplan onderscheiden deelgebieden zijn gebaseerd op inschattingen die waar relevant getoetst zijn aan kengetallen in de markt en de eigen organisatie. Daarnaast zijn in de opgenomen kosten en te verwachten opbrengsten waar nodig risicoreserveringen opgenomen voor specifieke projectgebonden risico's. Tezamen maken deze deel uit van de (deel)investeringsramingen die optellen tot het totaal beschikbaar te stellen investeringsbudget van € 79,2 mln.

In aanvulling op de "project specifieke risico's" is er nog een drietal "programma overkoepelende" risico's onderscheiden:

- Kosten openbare ruimte: bij de nadere uitwerking en uitvoering afwijkingen ontstaan van deze kengetallen zoals deze in het structuurontwerp zijn voorzien.
- Plankosten: Door vertragingen van bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de bouwplannen van de grondeigenaren kunnen de gemeentelijke plankosten binnen de Gebiedsbusinesscase te laag blijken te zijn.
- Exploitatiebijdrage eigenaren: door vertragingen van bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de bouwplannen van de grondeigenaren kan de exploitatiebijdrage te hoog blijken ingeschat

Voor deze risico's is een inhoudelijke analyse opgesteld van het risico zelf en van de beheersmaatregelen. Na deze beheersmaatregelen blijft er met de kennis van dit moment, een rest-risico over. Hieraan is een bedrag verbonden van € 5,46 mln. Omdat het restrisico niet of nauwelijks is te beïnvloeden binnen de deelprojecten zelf wordt voorgesteld om hiervoor een afzonderlijk budget (in de vorm van een reserve) beschikbaar te stellen.

Dat houdt in dat als een rest-risico zich voordoet, het beroep op de reserve als dekking daarvoor in een afzonderlijk voorstel aan de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Op die manier blijft de raad voor deze specifieke risicocategorie, naast de periodieke rapportages over de voortgang van het programma Entree, direct geïnformeerd. De reserve is ook nadrukkelijk niet bedoeld voor scope-wijzigingen.

De som van alle rest-risico's, ofwel de benodigde weerstandscapaciteit bij de gemeente, bedraagt € 5,46 mln. In bijlage 5 'rapportage gebiedsbusinesscase middengebied Entree' is dit bedrag gesplitst naar risico's, oorzaken, effecten, beheersmaatregelen, effect van de beheersmaatregelen en de benodigde weerstandscapaciteit als resultante. Het voorstel is om de vorming van de reserve ten laste van het Rif te brengen voor een bedrag van € 2.885.000,- (met als dekking het vrijvallende budget en de reserveringen zie ook besluitpunt 8) en voor de overige dekking, het restant van € 2.575.000,-, een voorstel te doen bij de perspectiefnota. De reserve zal vervallen op het moment dat het project is afgerond of zoveel eerder als ingeschat wordt dat de risico's zich niet meer zullen voor doen.

In afwachting van besluitvorming over een eventuele dekking voor de reserve voor het restantbedrag van € 2.575.000,- een aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen en dit af te schrijven in 50 jaar. De hieruit voortvloeiende lasten van rente/afschrijving van

€ 103.000,- vanaf 2026 worden gedekt uit het geprognosticeerde overschot voor toekomstige investeringen genoemd onder besluitpunt 6.

8.1 De reservering in het Rif voor de voortzetting van het project Entree kunnen vrijvallen.

In de programmabegroting 2021 is, na raadsbesluit 063756406 Raadsvoorstel Versnelling Entree van 18 mei 2020, nog een bedrag geraamd van € 635.000. In het Rif zijn voor 2022 en verder middelen gereserveerd voor de uitvoering van de Entree. In totaliteit een budget en een reservering van € 2.885.000,-.

Met de vaststelling van het planuitwerkingskader en de bijbehorende besluitvorming ten aanzien van het beschikbaar stellen van budget is dit beschikbaar gestelde bedrag en zijn deze reserveringen niet meer benodigd. Het voorstel is om het totale bedrag van € 2.885.000,- te gebruiken als (gedeeltelijke) dekking voor de vorming van de risicoreserve genoemd onder punt 7.

Schaalsprong	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025
a. Programma's						
a1 Entree Zoetermeer	2.885	635	750	500	500	500

9.1 Opname in de begroting is noodzakelijk om het project in 2021 en verder voort te kunnen zetten.

Voor het verder in gang zetten van het project in 2021 en verder is het beschikbaar stellen van budget in de (meerjaren)begroting noodzakelijk.

Kantttekeningen

1.1 Structuurontwerp Openbare Ruimte betreft een schetsontwerp.

Uitwerking zal plaatsvinden in de vervolgfase met een voorlopig ontwerp Inrichtingsplan in overleg met de betrokken stakeholders, grondeigenaren en omgeving.

2.1. Er wordt vermeld dat in het nog ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen bestemmingsplan Entree een wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen.

Met de wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming van het programma voor kantoren (deels) wijzigen naar de bestemming wonen, zulks voor maximaal 1.200 extra woningen, binnen het stedenbouwkundig plafond van circa 630.000 m² bvo nieuwe bebouwing.

2.2 De milieueffectenrapportage bepaalt uiteindelijk binnen welke beleidsvoorwaarden 4.500 woningen (c.q. 5.700 woningen via de wijzigingsbevoegdheid) publiekrechtelijk toegestaan is.

Het m.e.r. traject kent een ander bestuurlijk traject en zal op een later moment aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. Aandachtspunten zijn daarbij o.a. de gemeentelijk geluidsnormen rond de A12/ Afrikaweg, waarbij er een Interimwet Stad en milieu proces wordt doorlopen. Verder krijgt het onderzoek naar cultuurhistorisch erfgoed extra aandacht, aangezien er in de visie Entree, het Masterplan De Entree en het Planuitwerkingskader uit wordt gegaan van sloop/nieuwbouw.

2.2 Omdat wij met het stellen van hoge ambities voor met name duurzaamheid en energie, maar ook op het gebied van veiligheid en kwaliteit, vooruitlopen op (landelijke) wettelijke kaders, ontbreekt een wettelijke basis om afspraken af te dwingen.

Deze kunnen slechts op vrijwillige basis worden overeengekomen. Het is daarom mogelijk, dat niet alle maatregelen (of de combinatie van verschillende maatregelen) worden gerealiseerd. Het is aan de grondeigenaar/initiatiefnemer om aan te tonen wat niet haalbaar is.

2.3 Het Planuitwerkingskader Entree betreft een nadere uitwerking van het Masterplan De Entree.

Dit wordt een integraal onderdeel van de Anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan kennen een ander bestuurlijk traject en zullen nog aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming (zie planning). Het is mogelijk dat bij besluitvorming over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt afgeweken van het Planuitwerkingskader Entree. De inhoud van het Planuitwerkingskader Entree is daarmee onderhevig aan publieke besluitvorming en kan daardoor nog wijzigen.

2.4 Nog onduidelijk hoeveel woningen in bezit komen van corporaties

De condities uit de prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporaties zijn overgenomen in het Planuitwerkingskader van het middengebied (zie pagina 15 PUK). Vanuit een faciliterende grondhouding wordt in overleg met de corporaties bekeken hoe zij hun woningbouw portefeuille in Zoetermeer kunnen uit te breiden.

2.5 De uitwerking van Visie Zoetermeer 2040 heeft de aankomende jaren een invloed op de ontwikkelingen voor Entree.

Gezien de omvang en doorlooptijd van het programma Entree, is het duidelijk dat het programma Entree onlosmakelijk verbonden is met de Visie Zoetermeer 2040. Aankomende jaren zal in beeld worden gebracht hoe programma Entree concreet kan bijdragen aan de mechanismes van Visie Zoetermeer 2040.

3.1 Er zijn additionele plankosten toegevoegd bovenop de plankostenscan.

Voor de basisberekening van het kostenverhaal is gebruik gemaakt van de plankostenscan van de rijksoverheid. In aanvulling daarop is in verband met de aangegeven complexiteit, rekening gehouden met meerkosten voor programmamanagement, extern advies en afwikkeling. In de startfase van het programma is de onzekerheid over de planvorming (en daarmee plankosten) het grootst. In de periodieke voortgangsrapportages zal dit onderdeel steeds opnieuw worden geactualiseerd, zowel naar inhoud als naar noodzaak om geraamd budget daarvoor beschikbaar te moeten houden.

Aangezien deze additionele plankosten geen juridische basis kennen in het kostenverhaal zijn ze niet meegenomen in de totstandkoming van de exploitatiebijdrage (kostenverhaal) grondeigenaren. Zie toelichting bijlage 5 'Rapportage Gebiedsbusinesscase middengebied Entree'.

3.2 Faciliterend grondbeleid blijft afhankelijk van bouwplannen grondeigenaren.

Het is niet mogelijk om binnen faciliterend grondbeleid een bouwplicht op te leggen bij de grondeigenaren. Indien bouwplannen in de tijd wijzigen zullen investeringen in de openbare ruimte en de infrastructuur mee bewegen. Hierdoor zijn hogere plankosten mogelijk. onvermijdelijk; Dit risico maakt deel uit van het onderkende restrisico. Zie bijlage 5.

3.3 Taxaties grondwaarde.

Er is nu binnen de gebiedsbusinesscase een aanname gedaan bij de waarde van de grondtransacties. Ten behoeve van de bepaling van de daadwerkelijke grondwaarde en zakelijke opstalrechten zal een onafhankelijke taxatie worden uitgevoerd.

4.1 Uitgangspunt afsluiten anterieure overeenkomsten.

Er zijn met de verschillende partijen conceptafspraken opgesteld, die na goedkeuring van voorliggend raadsvoorstel op korte termijn tot definitieve overeenkomsten kunnen worden geformaliseerd. Voor het kostenverhaal in de business case is getoetst of de verwachte financiële uitkomst via anterieure overeenkomsten of via een exploitatieplan vergelijkbaar zijn. Deze vergelijking is echter op onderdelen lastig te maken, doordat betalingsmomenten, zekerheid over betalingen en risicoverdeling bij beide methodes verschillen. Uit de analyse blijkt dat de het totaal te verwachten kostenverhaal globaal vergelijkbaar is.

datum print: donderdag 29 april 2021

Voor de business case is in de toelichting en de opbouw van het kostenverhaal en risicoreserves specifiek uitgegaan van kostenverhaal via anterieure overeenkomsten. Mocht blijken dat er ten tijde van het vaststellen van het bestemmingplan het kostenverhaal voor enkele eigenaren niet verzekerd is dient er gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpexploitatieplan in procedure gebracht te worden. Bij veel draagvlak voor het sluiten van een anterieure overeenkomst zou dit niet tot grote financiële wijzigingen voor de business case moeten leiden.

Als door de gemeente Zoetermeer niet met alle partijen tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen en daarmee een exploitatieplan benodigd is, zal het exploitatieplan aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden aangeboden en zal nader ingegaan worden op de systematiek van het exploitatieplan en de eventuele verschillen ten opzichte van de businesscase.

4.2 Verschil kostenverhaal binnen exploitatieplan per individuele kavelontwikkeling.

Het kostenverhaal dat gehanteerd wordt in de gebiedsbusinesscase wijkt af van het eventueel doorvoeren van een exploitatieplan. Dit komt doordat het exploitatieplan een berekening hanteert op kavel- en programmaniveau, de gebiedsbusinesscase gaat er van uit dat elke vierkante meter programma binnen het gebied gelijk wordt getrokken. Hierdoor kan het zijn dat de gemeente via de anterieure overeenkomsten per individuele kavelontwikkeling minder verhaald. Er is echter door de afspraken in de anterieure overeenkomsten wel zekerheid over de haalbaarheid van de plannen van de grondeigenaren. In de anterieure overeenkomsten wordt o.a. het betalingsregiem, de fasering van de bouwplannen, het beoogde woonprogramma, en vele ambities op het gebied van energietransitie, nieuwe mobiliteit en klimaatadaptie met de grondeigenaren vastgelegd (zie bijlage Planuitwerkingskader).

4.3 Het Rijk stelt voorwaarden aan de subsidie.

Het Rijk heeft voorwaarden gesteld aan de WBI-subsidie en als niet aan alle voorwaarden zijn voldaan de subsidie geheel of gedeeltelijk kan worden teruggevorderd. Belangrijke voorwaarden zijn de start van de bouw binnen 3 jaar en de bouw van de laatste woningen binnen 10 jaar. Een andere belangrijke voorwaarde is dat minimaal 50% bestaat uit betaalbare woningen.

6.1 De structurele exploitatielasten (exploitatiekosten) worden afhankelijk van de oplevering van het aantal woningen in de budgetten van de begroting opgenomen.

Als de oplevering van woningen afwijkt van de nu gehanteerde aanname leidt dat in de uitvoering tot afwijkingen. Deze afwijkingen en budgettaire gevolgen zullen worden betrokken in de periodieke voortgangsrapportages.

6.2 De stijging van inkomsten OZB en algemene uitkering (structurele baten) houdt rechtstreeks verband met de verwachte fasering in het opleveren van woningen.

Afwijkingen daarop werken door in de fasering van de inkomsten per jaar. Deze afwijkingen en budgettaire gevolgen zullen worden betrokken in de periodieke voortgangsrapportages en de actualisatie van het financieel perspectief in de Perspectiefnota.

7.1 Wegvallen marktvraag naar hoogstedelijk wonen.

De transformatieopgave van Entree Zoetermeer is net als andere gebiedsontwikkelingen complex en een proces van de lange adem. Zaken zoals het aanpassen en toevoegen van infrastructuur, het realiseren van een omvangrijk en hoogwaardig groen-stedelijk woonprogramma, het weten in te bouwen van maatschappelijke voorzieningen, het aantrekken van nieuwe economische functies en het creëren van aantrekkelijke verblijfsplekken gaan niet over één nacht ijs. Op dit moment is er sprake van een grote marktvraag door gelijktijdig optredende vraag vanuit de eigen Zoetermeerse bevolking én de verstedelijkingsdruk vanuit de agglomeratie. Niettemin kunnen hier in de tijd veranderingen in optreden.

7.2 *Lange termijn invloed van COVID-19 is lastig te voorspellen.*

Zo is het op dit moment bijvoorbeeld de vraag in hoeverre de COVID-19 -crisis leidt tot veranderende marktomstandigheden.

Financiën

De uitvoering van de gebiedbusinesscase Middengebied Entree brengt kosten met zich mee. Hier zijn drie onderdelen onderscheiden: het investeringsbudget, de daarmee samenhangende structurele lasten en een reservering voor programma-brede risico's. In deze paragraaf worden de budgettaire gevolgen op hoofdlijn toegelicht; een detailuitwerking is opgenomen in bijlage 8.

Investeringsbudget

Voor de aanleg van het Middengebied van Entree is rekening houdend met prijsstijgingen een budget nodig van € 79,2 mln

Vanuit kostenverhaal en via een bijdrage van het Rijk zijn middelen toegezegd oplopend tot € 53,4 mln. (kostenverhaal € 41 mln, grondverkoop € 0,9 mln. en Rijk 11,5 mln.). De totale opbrengst wordt in mindering gebracht op de investering waarna het restant van € 25,8 mln. in 50 jaar wordt afgeschreven.

Kosten	€ 79,2 mln.
Opbrengsten	€ 53,4 mln.
Investering	€ 25,8 mln

Naast deze investering is er aanvullend budget nodig van € 2,6 mln. voor de risico's. Dit budget is aanvullend benodigd voor het nog niet gedekte deel van de investeringen. De risico's zijn geraamd op € 5,46 mln en hiervoor wordt een reserve gevormd van € 2,9 mln.

Structurele lasten van programma Entree

De investering wordt verricht in een periode van 2021 t/m 2032 en bestaat uit verschillende onderdelen in het gebied. De structurele exploitatiekosten van de investering bedragen in 2033 totaal € 1,3 mln. Dit betreft voornamelijk kosten van rente en afschrijving van de investering en de kosten van het beheer/onderhoud van het openbaar gebied. Daarnaast zijn er exploitatielasten van het aanvullende investeringsbudget van in totaal € 0,1 mln. (investeringsbudget voor de risico's van € 2,6 mln.). Beide exploitatielasten worden gedekt door de toename van de algemene uitkering en OZB als gevolg van de toename van het aantal woningen.

De totale stijging van inkomsten bedraagt in 2033 ca. € 6,1 mln. Van de stijging wordt 50% toegerekend als dekking voor de lasten van de investeringen en daaraan gekoppeld extra onderhoud. De andere 50% wordt in de begroting gereserveerd voor de verwachte stijging van begrotingsbudgetten die voortkomen uit de groei van het aantal inwoners in de tijd met ongeveer 10.000.

De € 6,1 mln. is gebaseerd op een netto stijging van het aantal woningen ruim van 4.000¹ en een bedrag van € 1.500,- per woning (voor OZB en algemene uitkering). Het bedrag van

¹ Het programma Entree telt 4500 woningen. Vanuit eerdere planvorming was in de begroting aan de batenkant al rekening gehouden met een stijging van 446 woningen.

€ 1.500,- is een ervaringscijfer en daarnaast behoudend ingeschat. In het Raadsbesluit Kosten schaa sprong 2018 en 2019 was eerdere aangegeven een bandbreedte van € 1.500,- - € 2.000,-.

Omdat de stijging van inkomsten uit OZB en algemene uitkering later in de tijd plaatsvindt dan het moment waarop er lasten in de begroting ontstaan, is er in de jaren 2022 tot en met 2024 tijdelijk verschil tussen extra lasten en extra baten; een faseringsverschil in de dekking. In totaal een bedrag van € 0,4 mln. Voor de dekking van dit faseringsverschil wordt een beroep op de Reserve Investeringsfonds (RIF) gedaan. Voor 2025 en verder is er een jaarlijks overschot dat beschikbaar is voor investeringen uit het programma schaa sprong. Dat dekkingsoverschot wordt gestort in het RIF. In bijlage 8 is een overzicht opgenomen van het verloop over de verschillende jaren.

Omdat in dit voorstel het resultaat van Entree op de gemeentelijke baten is opgenomen en het voor de jaren 2022/24 tussentijds het beroep op het Rif en de storting in latere jaren (vanaf 2025) is bij het bepalen van deze saldi rekening gehouden met het effect van de kosten van de stationshal van ca. € 0,4 mln. Dit voorstel (visie stationsgebied Zoetermeer en realisatie eerste fase) is afzonderlijk ingediend en hiervoor geldt een afzonderlijk besluitvormingsproces.

Risico's

Voor de mogelijke financiële gevolgen van risico's geldt dat er, naast reserveringen binnen de verstrekte budgetten voor onvoorzien (zowel bij de investeringslasten als bij het kostenverhaal*) Voor risico's geldt dat er naast reserveringen binnen de verstrekte budgetten voor onvoorzien (zowel bij de investeringslasten als bij het kostenverhaal) een afzonderlijk risico geraamd van € 5,46 mln. Hier wordt een afzonderlijke reserve voor gevormd van € 2,9 mln. met als dekking de vrijval van het eerder beschikbaar gestelde budget voor 2021 van € 0,6 mln. en de reserveringen in het Rif voor de Entree van € 2, 3 mln. voor 2022/2025. Voor de dekking van het restant van € 2,6 mln. wordt een voorstel gedaan bij de perspectiefnota In afwachting daarvan wordt een aanvullend investeringsbudget gevraagd van € 2,6 mln.

Het Rif is toereikend voor de verschillende onttrekkingen die voortvloeien uit dit voorstel.

*voor de omvang van deze posten wordt verwezen naar bijlage 5.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Al langere tijd werken we samen met mensen uit de directe omgeving van het Entreegebied, andere geïnteresseerden uit de stad en eigenaren in het Entreegebied. Van april tot en met september 2019 zijn hun ideeën verzameld middels de methode Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS). Dit resulteerde in het [Inspiratieboek De Entree](#) waarin de vele ideeën zijn gebundeld.

Het college heeft d.d. 29 oktober 2019 het eindverslag van dit deel van de participatie (voorheen samenspraak) vastgesteld. De raad is hierover in een [raadsmemo](#) op 30 oktober 2019 over geïnformeerd.

2020 stond vooral in het teken van het verwerken van de ideeën in de verschillende concept documenten, zoals bestemmingsplan en structuurontwerp. Hierover is het projectteam (digitaal) in gesprek gebleven met een groep van buurtvertegenwoordigers die structureel betrokken is bij de planvorming van Entree. Een brede stads- of buurtbijeenkomst was helaas in 2020 door de corona-beperkende maatregelen niet mogelijk. Door de lancering van de website www.entreezoetermeer.nl, berichten op sociale media en via nieuwsbrieven hebben wij toch alle geïnteresseerden kunnen informeren over de nieuwe stadswijk in wording.

datum print: donderdag 29 april 2021

Door de ontwikkelingen die staan te gebeuren in 2021, is het essentieel om de omgeving proactief te betrekken tijdens deze planfase. In bijlage 7 lichten we toe hoe de communicatie en participatie dit jaar globaal zal verlopen. De vorm is afhankelijk van de duur van de coronabeperkende maatregelen

In de bijlage is het jaarplan Participatie Entree toegevoegd.

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. Naast onderzoeken in het MER op duurzaamheid en energietransitie is er in 2020 een rapport Duurzame gebiedsontwikkeling opgesteld. Hieruit zijn concrete maatregelen gekomen die een plek hebben gekregen in het Structuurontwerp Openbare Ruimte, het Planuitwerkingskader en het Beeldkwaliteitsplan.

Als extra borging van een duurzaam leefklimaat worden over maatregelen in het Planuitwerkingskader onder meer op het gebied van duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptatie op vrijwillige basis afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomsten. In de verdere planuitwerking van de openbare ruimte (Inrichtingsplan) en de verschillende private projecten van de grondeigenaren worden deze onderdelen verder uitgewerkt. Hiermee zijn de ambities van het Masterplan De Entree geborgd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid is in wet- en regelgeving vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf: eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Bouwbesluit, die over toegankelijkheid gaan en de norm 'NEN 1814'. Bij een verdere uitwerking van het project wordt geadviseerd door de Vrijwillige Advies Commissie (VAC).

Daarnaast zal de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer bij de uitwerking van de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, gevraagd en ongevraagd advies geven aan het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast zal de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer bij de toets van het inrichtingsplan openbare ruimte moeten worden betrokken

De gemeente Zoetermeer ontwikkelt het gemeentelijk vastgoed middels de Integrale Toegankelijkheids Standaard (ITS).

(<https://www.pbtconsult.nl/ontwerprichtlijnen/itstandaard/213/56/>).

Voor de buitenruimte hanteert de gemeente de richtlijnen toegankelijkheid van CROW

(<https://www.crow.nl/publicaties/richtlijn-toegankelijkheid>).

Deze vier punten voor de binnenruimte van ITS en de CROW voor de buitenruimte worden ook door de VAC en de Toegankelijkheidsraad meegenomen in de advisering.

Bovenop het bouwbesluit stelt de gemeente Zoetermeer de ambitie in dat minimaal 1 lift per gebouw toegankelijk is voor een brancard. Betreft een ambitie op basis van vrijwilligheid, zie bijlage 2 PUK, bijlage 3 maatregelenlijst.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten wordt per project gehouden aan de vastgestelde kaders voor wat betreft toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten.

Rapportage en evaluatie

De raad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwmonitor, de schaa sprongrapportages en de ruimtelijk fysieke projecten. Dit is inclusief eventuele afwijkingen van planningen of gewenste uitwerking van het Programma Entree. Waar nuttig of

datum print: donderdag 29 april 2021

nodig wordt u via separate memo's geïnformeerd. Indien aan de orde worden aan de raad aparte voorstellen ter besluitvorming voorgelegd.

Vervolg/Planning

Onderdeel WETTELIJKE procedure	Besluit college	Besluit raad	Ter informatie aan raad	Zienswijze indienen of beroep mogelijk	Planning OUD	Planning NIEUW
Gebiedsbusinesscase		x			Q1-2021	Q1-2021
Ruimtelijk kader (Structuurontwerp Openbare Ruimte, Planuitwerkingskader)		x			Q1-2021	Q1-2021
Nota van Beantwoording zienswijzen op de concept startdocument	x		x		Q2-2021	Q3-2021
DEFINITIEFstartdocument (extra)	x		x		Q2-2021	Q3-2021
ONTWERPgebiedsexploitatieplan	x		x	x (zienswijze)	Q2-2021	Q3-2021
ONTWERPbeeldkwaliteitsplan	x		x	x (zienswijze)	Q2-2021	Q3-2021
ONTWERPbestemmingsplan	x		x	x (zienswijze)	Q2-2021	Q3-2021
Nota van Beantwoording zienswijzen op de ONTWERPstukken	x		x		Q4-2021	Q4-2021
DEFINITIEFbeeldkwaliteitsplan		x		x (beroep)	Q4-2021	Q4-2021
DEFINITIEFgebiedsexploitatieplan		x		x (beroep)	Q4-2021	Q4-2021
DEFINITIEFbestemmingsplan		x		x (beroep)	Q4-2021	Q4-2021
Onherroepelijk bestemmingsplan (incl. beeldkwaliteitsplan en gebiedsexploitatieplan) bij geen beroep					Q4-2021	Q1-2022
Onherroepelijk bestemmingsplan bij beroep					Q4-2022 /Q1-2023	Q4-2022 /Q1-2023

x=van toepassing

Disclaimer; De informatie in de bovenstaande tabel is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de in acht genomen zorgvuldigheid kan de informatie in het schema worden ingehaald door de tijd en staat onderhevig aan externe factoren waar het programma Entree géén en/of beperkte invloed op heeft.