Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	(Her-) programmering Entree 2024-072573
Auteur	Joris Stouten +31793468860 j.stouten@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Raadsvergadering op 8 juli 2024 (dit in verband met het op tijd opstarten van de gesprekken met de grondeigenaren Entree over nieuwe contractuele afspraken en de voortgang voor het opstellen van het Omgevingsprogramma)
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 (vervolg stemmingen) Raadsvoorstel Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven d.d. 27 november 2017 Raadsvoorstel Kosten schaalsprong 2018 en 2019 d.d. 9 juli 2018 Raadsvoorstel Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 Raadsvoorstel Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree d.d. 18 februari 2019 Raadsmemo Stand van zaken Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 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 Raadsmemo Themabijeenkomst raad Concept Ruimtelijk Kader d.d. 24 april 2020 Raadsvoorstel Versnelling Entree d.d. 18 mei 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 Raadsvoorstel Kerndocument strategie werklocaties Zoetermeer d.d. 13 juli 2020 Raadsmemo Toelichting themabijeenkomst Entree Gebiedsbusinesscase 13 oktober 2020 d.d. 1 oktober 2020 Raadsmemo Annuleren themabijeenkomst gebiedsbusinesscase Entree van 13 oktober 2020 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 Raadsvoorstel Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree d.d. 17 mei 2021 Raadsvoorstel Vaststellen criteria wijzigingsbevoegdheid middengebied Entree d.d. 29 november 2021 Raadsvoorstel Herziening businesscase middengebied Entree d.d. 15 mei 2023 Raadsmemo Stand van zaken planologische procedure Entree Midden d.d. 22 juni 2023 Raadsmemo Ondertekenen addendum anterieure overeenkomsten grondeigenaren Entree + Update SBI-subsidie Terra Nova d.d. 29 november 2023 Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht (Wvg) Entree – deelgebied West 8 d.d. 18 maart 2024 Raadsmemo Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht Entree d.d. 12 april 2024
Samenvatting	Het Entreegebied is beoogd te transformeren tot een nieuw en levendig stadsgebied met gemengd wonen-werken, waar nu nog grootschalige (grotendeels leegstaande) kantoren langs een stedelijke in- en uitvalsweg het beeld bepalen. Medio 2023 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de planologische procedure. De kernboodschap toen was de volgende: het (ontwerp-) bestemmingsplan Entree Midden dat in het eerste kwartaal van 2022 ter inzage heeft gelegen, dient op een aantal wezenlijke onderdelen te worden gewijzigd en aangevuld. Vervolgens zal opnieuw bestuurlijke besluitvorming moeten plaatsvinden. Om die reden zal de planologische procedure onder de nieuwe Omgevingswet komen te vallen, die per 1-1-2024 in werking is getreden. De programmering van Entree is een belangrijk onderdeel dat gewijzigd moet worden. Dit als gevolg van: • de grote hoeveelheid zienswijzen en stevige feedback van de commissie MER op het (ontwerp-) bestemmingsplan; • het uitgekomen rapport over de kantoorbehoefte in Zoetermeer; • de gewijzigde (markt-) omstandigheden, waardoor de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningbouw onder druk is komen te staan; • en mede daardoor in Zoetermeer de woningaantallen teruglopen; • de brandweerkazerne niet naar Abdissenbos (West 8 Entree) verplaatst wordt en hierdoor dit deelgebied anders ingevuld moet worden, onder andere met woningen. Het nieuw op te stellen Omgevingsprogramma, Ontwikkelvisie en de hercontractering met de grondeigenaren/ontwikkelaars zijn sterk afhankelijk van deze noodzakelijke (her-)programmering. Er wordt daarom nu aan de raad gevraagd om een besluit te nemen over de bandbreedte van deze (her-)programmering. Door dit besluit kan de planning voor het in procedure brengen van het Omgevingsprogramma worden versneld. Op basis van de bandbreedte worden de onderzoeken afgerond en wordt definitieve programmering bepaald. De definitieve programmering wordt vervolgens opgenomen in het Omgevingsprogramma. Ook zal in het Omgevingsprogramma een monitoringsplan worden opgenomen hoe sturing wordt gegeven aan de uitvoering van de programmering gedurende de duur van de gebiedsontwikkeling Entree.

	Het omgevingsprogramma, ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitsplan worden in de eerste helft van 2025 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.
Bijlagen	1. Plangebied Entree met de diverse deelgebieden en ontwikkelkavels

Raadsbesluit

Raadsvoorstel (Her-)programmering Entree
2024-072573

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

besluit

1. Het woonprogramma voor de gebiedsontwikkeling Entree als volgt te wijzigen:
   a) een bandbreedte voor het aantal woningen van minimaal 6.250 tot maximaal 7.250
   b) de gemiddelde woninggrootte van 100 m² b.v.o.[1] aan te passen naar 85-90 m² b.v.o.
   c) een bandbreedte voor de woonsegmenten met de volgende hoofdverdeling:
      - Goedkope / Sociale huur: 27% - 30%
      - Midden-huur / Bereikbare koop: 25% - 35%
      - Vrij voor overig woonprogramma: 35% - 48%

2. Het niet-wonen programma voor de gebiedsontwikkeling Entree met de volgende bandbreedte te wijzigen:
   a) het kantoorprogramma: 40.000 - 50.000 m² b.v.o.
   b) het programma bedrijfsfuncties: 20.000 - 40.000 m² b.v.o.
   c) de maatschappelijke voorzieningen: 35.000 - 45.000 m² b.v.o.

3. Het college de opdracht te geven om binnen de bandbreedten (besluitpunten 1 en 2) de benodigde onderzoeken af te ronden om tot een aanvaardbare, haalbare, onderbouwde en definitieve programmering van Entree te komen.

4. Het college opdracht te geven om binnen de bandbreedten (besluitpunten 1 en 2) tot hernieuwde contractuele afspraken te komen met de grondeigenaren in het gebied die worden opgenomen in gewijzigde anterieure overeenkomsten.

5. Het college opdracht te geven om de bandbreedte (besluitpunten 1 en 2) als uitgangspunt te gebruiken voor de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (eerste verplichte stap m.e.r.-procedure).

6. Over de bandbreedten van de herprogrammering (besluitpunten 1 en 2) geparticipeerd zal worden met omwonenden en andere belanghebbenden/stakeholders.

7. Het definitieve wonen en niet wonen programma (in bandbreedten) in het omgevingsprogramma en de ontwikkelvisie Entree als ontwikkelkader 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 8 juli 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

[1] b.v.o. staat voor Bruto Vloeroppervlak

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Het Entreegebied is beoogd te transformeren tot een nieuw en levendig stadsgebied met gemengd wonen-werken, waar nu nog grootschalige (grotendeels leegstaande) kantoren langs een stedelijke in- en uitvalsweg het beeld bepalen. Het wordt een aantrekkelijke mix met een stedelijke allure van hoogwaardige, (betaalbare) woningen gecombineerd met aansluitende voorzieningen en bedrijfsmatig programma. Het is een wijk die Zoetermeer nog niet kent qua dichtheden en stedenbouw. Dit vormt een welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad en vult een groot deel van de Zoetermeerse woningbouwopgave in. Daarnaast biedt Entree in de komende jaren ruimte voor betaalbare woningen voor mensen die in de grote steden in de regio geen woonruimte kunnen vinden. En in de laatste plaats biedt Entree ruimte voor de grote behoefte aan bedrijfsruimte in regio.

Terugblik
Met het raadsmemo Stand van zaken planologische procedure Entree Midden van 22 juni 2023, heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de planologische procedure. De kernboodschap toen was de volgende:

- het (ontwerp-)bestemmingsplan Entree Midden dat in het eerste kwartaal van 2022 ter inzage heeft gelegen, dient op een aantal wezenlijke onderdelen te worden gewijzigd en aangevuld.
- Vervolgens zal opnieuw bestuurlijke besluitvorming moeten plaatsvinden. Om die reden zal de planologische procedure onder de nieuwe Omgevingswet komen te vallen, die per 1-1-2024 in werking is getreden.

Daarnaast zijn ook de twee belangrijkste vervolgstappen benoemd:

1. Bestuurlijk besluitvorming over de noodzakelijke herprogrammering Entree op basis van nieuwe behoefteonderzoeken, met name door het kantoorprogramma (90.000 m2 b.v.o. minder) en commerciële functies in de plint van de stadsstraat. Ook de woonprogrammering zal de revue passeren. Dat is vervolgens de basis voor vervolgonderzoeken op het vlak van mobiliteit en milieuaspecten.
2. Aanpassen (stapsgewijze) ontwikkelstrategie en planologische procedure Entree onder de Omgevingswet. Reden: de voortgang er zo veel mogelijk in te houden en tot concrete realisatie binnen het plangebied te komen.

Vervolgens is in twee opvolgende technische raadbijeenkomsten op 27 juni en 24 oktober 2023 meer in detail ingegaan op de centrale vraag hoe het planologische proces van Entree te vervolgen onder de Omgevingswet. Hieraan voorafgaand gaat de (her-)programmering, de hercontractering en het opstellen van het Omgevingsprogramma en de Ontwikkelvisie Entree. De grondeigenaren/ontwikkelaars, de indieners van de zienswijzen, de klankbordgroep en de betrokken buurtvertegenwoordigers zijn over de vervolgstappen geïnformeerd.

Anterieure Overeenkomsten
De afspraken met de grondeigenaren in Entree met betrekking tot onder meer programmering en kostenverhaal zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomsten (AOK's). In de AOK's is een ontbindende voorwaarde opgenomen dat, indien de gemeenteraad het bestemmingsplan Entree Midden, niet voor 31 december 2023 vaststelt, deze AOK's van rechtswege aflopen. Voor deze datum is met drie grondeigenaren (Breevast, Hillborgh en Van Omme & de Groot) middels een Addendum I een verlenging tot stand gebracht. Met deze verlenging is tijd gecreëerd om met deze grondeigenaren tot nieuwe inhoudelijke afspraken te komen en deze

afspraken in gewijzigde anterieure overeenkomsten (Addendum II) met elkaar vast te leggen. Voor de niet gecontracteerde deelgebieden lopen momenteel verschillende sporen.

Vervolg
Het Omgevingsprogramma, de Ontwikkelvisie en de hercontractering zijn afhankelijk van de (her-)programmering. Toelichting:

- Het totale programma onderverdeeld naar deelgebied is input voor de noodzakelijke verkeersonderzoeken.
- Het totale programma onderverdeeld naar deelgebieden is input voor de afspraken die de gemeente met de grondeigenaren/ontwikkelaars moeten en willen gaan maken. In kwalitatieve zin gaat het om afspraken over doelgroepen en woninggroottes en in kwantitatieve/financiële zin hoeveel (sociale) huurwoningen de woningcorporaties in de doorlooptijd van Entree fasegewijs kunnen afnemen en of daar voldoende financieringscapaciteit voor beschikbaar is.
- De nieuwe programmering vormt met een aantal scenario's de start van de NRD-procedure (Notitie Reikwijdte en Detailniveau, eerste verplichte stap in m.e.r.-procedure).
- De nieuwe programmering is de basis voor het kostenverhaal en daarmee input voor de herziening van de businesscase Entree.

Een aantal van deze ontwikkelsporen loopt gelijktijdig op en is (dus) afhankelijk van elkaar.

In dit raadsvoorstel zijn voor de herprogrammering bandbreedten opgenomen, die met de vervolgstappen nog scherper moeten gaan worden. Uiteindelijk moet het nieuwe programma voor Entree, flexibel en adaptief zijn en daarmee enerzijds invulling kunnen geven aan de ambities en ruimtelijke vraagstukken in Zoetermeer en de regio en anderzijds uitvoerbaar zijn voor de grondeigenaren in Entree.

"Mengpaneel" en argumenten
In de Technische raadsbijeenkomst van 24 oktober 2023 is een toelichting gegeven over de wijze om tot een nieuwe programmering te komen. Om een goede stadswijk met een levendige stadsstraat te maken, is het nodig om balans te hebben in het programma van wonen en niet-wonen. Maar ook dat het programma kan meebewegen met toekomstige ontwikkelingen binnen het maximaal ruimtelijke kader. Dit is toen uitgelegd aan de hand van een "mengpaneel".
In de Technische raadbijeenkomst op 18 juni 2024 is aan de hand van dit "mengpaneel" een uitgebreide toelichting gegeven op de stappen en argumenten (Raadsvoorstel) om tot de programmering te komen:

- Stap 1 - *"Argument 1.1 & 2.1"*: Binnen de kaders van het vastgestelde Planuitwerkingskader ("PUK") inzet van wijzigingsbevoegdheid.
- Stap 2: *"Argument 1.2"*: Woonprogrammering met actuele gemiddelde woninggrootte passend bij toekomstige ontwikkelingen
- Stap 3: *"Argument 1.3 & 2.2"*: Wijzigen van functie Abdissenbos (West 8) van brandweerkazerne naar wonen.
- Stap 4: *"Argument 1.4 & 2.3 & 3.1"*: Ruimtelijke optimalisatie en onderzoek

<u>Beoogd effect</u>
Met het voorliggende besluit over de (her-)programmering in bandbreedten kunnen de onderzoeken voor het Omgevingsprogramma worden afgemaakt om tot een definitief programma voor Entree te komen. Deze onderzoeken zorgen voor de onderbouwing dat het programma ook haalbaar en uitvoerbaar is. Dit kan betekenen dat door een bepaald onderzoek het programma binnen de bandbreedtes moet worden aangepast/verkleind.

Een tweede effect is dat met deze kaders de onderhandelingen met de grondeigenaren opgestart kunnen worden om tot nieuwe overeenkomsten te komen. Het programma is hier cruciaal in.
Met deze tussenstap op de programmatische ontwikkelkaders kan toegewerkt worden naar een Omgevingsprogramma, Ontwikkelvisie en Anterieure Overeenkomsten (Addendum II). Dit is een versnelling t.o.v. van de eerdere prognose (zie ook onder het onderdeel Planning).

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het woonprogramma voor de gebiedsontwikkeling Entree als volgt te wijzigen:
   a) een bandbreedte voor het aantal woningen van minimaal 6.250 tot maximaal 7.250
   b) de gemiddelde woninggrootte van 100 m^2 b.v.o.[2] aan te passen naar 85-90 m² b.v.o.
   c) een bandbreedte voor de woonsegmenten met de volgende hoofdverdeling:
      - Goedkope / Sociale huur: 27% - 30%
      - Midden-huur / Bereikbare koop: 25% - 35%
      - Vrij voor overig woonprogramma: 35% - 48%

2. Het niet-wonen programma voor de gebiedsontwikkeling Entree met de volgende bandbreedte te wijzigen:
   a) het kantoorprogramma: 40.000 - 50.000 m^2 b.v.o.
   b) het programma bedrijfsfuncties: 20.000 - 40.000 m^2 b.v.o.
   c) de maatschappelijke voorzieningen: 35.000 - 45.000 m² b.v.o.

3. Het college de opdracht te geven om binnen de bandbreedten (besluitpunten 1 en 2) de benodigde onderzoeken af te ronden om tot een aanvaardbare, haalbare, onderbouwde en definitieve programmering van Entree te komen.

4. Het college opdracht te geven om binnen de bandbreedten (besluitpunten 1 en 2) tot hernieuwde contractuele afspraken te komen met de grondeigenaren in het gebied die worden opgenomen in gewijzigde anterieure overeenkomsten.

5. Het college opdracht te geven om de bandbreedte (besluitpunten 1 en 2) als uitgangspunt te gebruiken voor de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (eerste verplichte stap m.e.r.-procedure).

6. Over de bandbreedten van de herprogrammering (besluitpunten 1 en 2) geparticipeerd zal worden met omwonenden en andere belanghebbenden/stakeholders.

7. Het definitieve wonen en niet wonen programma (in bandbreedten) in het omgevingsprogramma en de ontwikkelvisie Entree als ontwikkelkader vast te stellen.

Argumenten
1.1 & 2.1 Binnen de kaders van het vastgestelde Planuitwerkingskader ("PUK") zijn 4.500 woningen mogelijk gemaakt en met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen om kantooroppervlakte om te wisselen voor woonoppervlakte nog eens een additionele 1.200 woningen.
Het Masterplan uit 2019 ging al uit van 4.500 woningen. Vervolgens is in het vastgestelde PUK uit 2021 een wijzigingsbevoegdheid voor 1.200 woningen opgenomen voor de uitwisseling van kantoorprogramma voor woningen, indien – kort samengevat - er in de markt geen behoefte is aan nieuwe kantoren. Deze wijzigingsbevoegdheid is ook gecontracteerd met de grondeigenaren. Na de vaststelling van het PUK in 2021 is een aantal behoefteonderzoeken gemaakt:

[2] b.v.o. staat voor Bruto Vloeroppervlak

- Laddertoets (STEC) en behoefteonderzoek maatschappelijke functies (STEC) als onderdeel van het (ontwerp-)bestemmingsplan Entree Midden. Dit onderzoek laat een terugval zien van circa 20.000 m²;
- Kantoorbehoefte-onderzoek Zoetermeer (Cushman & Wakefield 2023), dat heeft aangetoond dat het kantoorprogramma van 133.100 m² b.v.o. in Entree feitelijk niet op de markttrends was gericht en derhalve was er ook geen onderbouwing. Dit onderzoek laat een terugval zien van circa 90.000 m². Ook de grondeigenaren beamen dat zij dit programma niet willen en kunnen realiseren. Hiermee is de belangrijkste basis weggevallen voor het (ontwerp-)bestemmingsplan zoals eerder gemotiveerd;
- Beide geven een terugval aan van circa 110.000 m² b.v.o. programma voor het niet-wonen deel. Deze oppervlakte staat gelijk aan ongeveer 1.200 woningen.

Conclusie tussenstap:
Binnen hetzelfde stedenbouwkundig ontwikkelkader van het PUK (630.000 m² b.v.o.) kan deze kantooroppervlakte worden ingewisseld voor 1.200 woningen.
Met deze tussenstap komt het totale programma Entree uit op:

- Ca. 5.700 woningen (4.500 + 1.200)
- 43.500 m2 kantoren
- 14.950 m2 Bedrijven
- 25.000 m2 Maatschappelijke functies

1.2 Het uitgangspunt bij het Planuitwerkingskader van gemiddeld 100 m2 bruto vloer oppervlakte per woning past niet bij de huidige en toekomstige (markt)ontwikkelingen: 85-90 m2 sluit beter aan.
De druk op betaalbaarheid (voor bewoner), haalbaarheid (marktpartijen, woningcorporaties en gemeente) is in de afgelopen jaren enorm toegenomen. Daarnaast zijn er diverse andere factoren die invloed hebben op de relatie tussen betaalbaarheid, haalbaarheid en kwaliteit:

- Wet Betaalbare Huur waarin het wws-puntensysteem van toepassing wordt verklaard voor woningen tot 189 punten.
- Demografische ontwikkelingen waardoor de gemiddelde huishoudengroottes kleiner worden.
- Een duidelijke trend waarneembaar is van trek naar Zoetermeer vanuit gemeenten rondom. Entree biedt daarmee een oplossing voor het regionale woningtekort.

Samen met de grondeigenaren, woningcorporaties en woningmakelaars is onder begeleiding van een woningonderzoekbureau een doelgroepenanalyse en indicatieve woonbibliotheek opgesteld.

Conclusie tussenstap:
Binnen hetzelfde stedenbouwkundig ontwikkelkader van de PUK (630.000 m² b.v.o.) kunnen circa 400 extra woningen worden toegevoegd.
Met deze tussenstap komt het totale programma Entree uit op:

- ca. 6.100 woningen (5.700 + 400)
- 43.500 m² b.v.o. Kantoren
- 14.950 m² b.v.o. Bedrijven
- 25.000 m² b.v.o. Maatschappelijke functies

1.3 & 2.2 Abdissenbos (West 8) wijzigt in programmering van een brandweerkazerne naar woningen met een stevig voorzieningenprogramma.
De locatie West 8 maakte al onderdeel uit van het Masterplan Entree. Met het besluit in 2023 (zie Raadsmemo stand van zaken project brandweerkazerne) om de brandwaarkazerne niet te verplaatsen naar het Abdissenbos, is er ruimte ontstaan voor een andere invulling, met een

gemengd programma. Er wordt nu rekening gehouden met het volgende indicatieve programma:

- Wonen: 38.700 – 42.300 m² b.v.o.
- Woningen: 430 – 470
- School: 2.800 m² b.v.o
- Sporthal: 1.300 m² b.v.o
- Overig niet-wonen (kantoren, maatschappelijk en bedrijven): 8.900 – 10.000 m² b.v.o.

Op een deel van de locatie is Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG) gevestigd. En het overige overgrote deel is eigendom van de gemeente. Hierdoor heeft de gemeente eigen regie op een groot deel van het programma dat hier kan komen en kan zelf het tempo bepalen van ontwikkeling/realisatie.
Verder biedt deze locatie de mogelijkheid om stevig plintprogramma met extra maatschappelijke en extra bedrijfsmatige functies te creëren. Zodoende kan deze locatie andere vraagstukken in de stad opvangen. De zogenoemde schuifruimte.

Conclusie tussenstap:
Het stedenbouwkundig ontwikkelkader van de PUK (630.000 m² b.v.o.) wordt met ca. 56.400 m² vergroot tot 686.400 m². Op basis van de eerste resultaten van nieuwe behoefteonderzoeken kan het niet-wonen programma worden vergroot.
Met deze tussenstap komt het totale programma Entree uit op:

- ca. 6.550 woningen (6.100 + 450)
- minimaal 43.500 m² b.v.o. Kantoren
- minimaal 17.950 m² b.v.o. Bedrijven (14.950 + 3.000 m² b.v.o.)
- minimaal 32.000 m² b.v.o. Maatschappelijke functies (25.000 + 7.000 m² b.v.o.)

1.4 & 2.3 & 3.1 Ruimtelijke optimalisatie en het uitvoeren van verschillende onderzoeken is een belangrijke afbakening van het uiteindelijk programma, waarmee verwacht wordt dat het programma tussen 6.250 en 7.250 woningen zal eindigen.
Op dit moment wordt specifiek gewerkt aan de volgende ruimtelijke onderzoeken die invloed hebben op de programmering:

- West 6 + 7: Voor deze locatie vindt een onderzoek plaats naar de cultuurhistorische waarde van de twee bestaande gebouwen (kristal-torens en de Mammoet). De PUK ging uit van sloop-nieuwbouw met circa 1.200 nieuwbouwwoningen. Zorgvuldig onderzoek is nodig om in verschillende scenario's (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) te bepalen welk programma haalbaar is. De verwachting is dat dit tot minder woningen zal leiden.
- Station Entreepoort: In de bestemmingsplanprocedure zijn zienswijzen binnen gekomen onder andere over de hoogte van de torens op deze locatie. Hierdoor moeten de ontwikkel volumes op deze locatie opnieuw bekeken worden. De verwachting is dat het ontwikkel volume voor deze locatie tot minder woningen leidt.
- Oost 1 t/m 8: Een eerste verkenning laat zien dat er veel meer ontwikkelvolume mogelijk is door een andere indeling van de bouwvelden. Daarin wordt ook het bestaande kantoorgebouw Boerhaavebuilding betrokken. De verwachting is dat binnen de bouwvelden ruimte is voor meer woningen en aanvullende niet-wonen programma.

Conclusie:
We verwachten dat het programma binnen de volgende bandbreedtes zal liggen:

- Aantal woningen: 6.250 – 7.250
- Kantoren: 40.000 – 50.000 m² b.v.o.
- Bedrijven: 20.000 – 40.000 m² b.v.o.
- Maatschappelijke functies: 35.000 - 45.000 m² b.v.o.

1.5 Het voorgestelde woningbouwprogramma sluit qua verdeling in prijssegmenten beter aan bij de doelstellingen voor Woningbouw als Aanjager zoals beschreven in Visie 2040 en het laatste woningbehoefteonderzoek. Tevens brengt dit woningbouwprogramma woningcorporaties in positie om woningen af te nemen.

In de Visie 2040 beschrijft de gemeente dat we met het woningbouwprogramma de 'woonroltrap' willen verbreden en verlengen. Tevens geeft dit document Entree een opgave mee om met woningbouw schuifruimte te bieden voor de naastgelegen wijken.

Gezien deze beleidsvoornemens en het woningbehoefteonderzoek (STEC) dat in het kader van "Woningbouw als Aanjager" is opgesteld, wordt geadviseerd om voor het woningbouwprogramma van Entree de volgende verdeling te hanteren:

- Goedkope / Sociale huur: 27% - 30%
- Midden-huur / Bereikbare koop: 25% - 35%
- Vrij voor overig woonprogramma: 35% - 48%

Voor de drie segmenten is een bandbreedte aangehouden. Dit is nodig om het programma adaptief en flexibel voor de toekomst te houden.

De PUK Entree gaat nu uit van de volgende verdeling: 27% goedkope huur, 25% middenhuur en 48% overig. Met de grondeigenaren worden nieuwe afspraken gemaakt die meer passen bij de huidige ontwikkelingen en de doelstellingen van Woningbouw als Aanjager. Ook de woningcorporaties worden hierbij betrokken, zodat ook de grondeigenaren en woningcorporaties afspraken maken over de ontwikkeling en realisatie van dit programma.

1.6 Dit brengt de stad Zoetermeer "Een Toekomst-proof Woonprogramma Entree":

Het nieuwe woonprogramma:

- sluit met gemiddeld minder grote woningen beter aan bij de huidige en toekomstige behoeftes en verhoudingen tussen betaalbaarheid, haalbaarheid en kwaliteit;
- levert daardoor dan ook binnen hetzelfde stedenbouwkundige kader meer woningen op die ook nodig zijn om de doelstellingen van het programma Woningbouw Als Aanjager en de Ruimtelijke Strategie 2040 te behalen;
- zorgt voor schuifruimte voor opgaves in andere wijken, waardoor de doorstroming binnen Zoetermeer meer op gang kan worden gebracht;
- lost het tekort aan plancapaciteit in Zoetermeer op en levert een bijdrage aan het tekort aan woningen in de regio (en Nederland).

2.4 Entree kan oplossing bieden voor de schuifruimte die gezocht wordt vanuit de huidige bedrijventerreinen en nieuwe plancapaciteit

Recent is een nieuw behoeftenonderzoek (STEC) opgesteld in het kader van de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040. Een aantal relevante conclusies voor Entree zijn:

- De totale uitbreidingsvraag voor bedrijven t/m 2040 is 178.000 m² en er is nog 140.000 m² harde plan capaciteit in te vullen. Een deel van deze vraag (ca. 71.200 m² kan – vanwege aard en omvang van de activiteiten – ook op plekken elders buiten de formele bedrijventerreinen landen;
- Programmeer een deel in nieuwe woon-werkmilieus;
- Creëer schuifruimte in andere gebieden als het gaat om milieucategorie 1 en 2 bedrijven;

Entree kan een deel van de behoefte invullen. Verder onderzoek en verfijning is nodig om te bepalen welk typen bedrijven wel/niet in Entree passen, maar de vraag is ruimschoots aanwezig. Eerder is met de grondeigenaren circa 20.000 m² gecontracteerd, maar er is behoefte aan meer. Voor Entree zorgt dit voor een welkome aanvulling van de plinten-programmering om een levendige stadsstraat te maken.

2.5 Om een levendige stadstraat en een goede leefbare stadswijk te maken is een goede basis van voorzieningen nodig voor de woningen.

Er wordt gewerkt aan een plintenstrategie als onderdeel van de ontwikkelvisie, waarbij diverse onderzoeken een bijdrage leveren voor dit document. Het doel is om samen met de grondeigenaren een levendige stadsstraat te realiseren. Daar is een mix van verschillende functies nodig die op verschillende tijden (’s ochtends tot ’s avonds) activiteit laten zien. Daarbij nemen we ook de zienswijzen van het bestemmingsplan mee waaronder het clusteren van detailhandel in het midden van Entree i.p.v. verspreiden over de stadsstraat. Er wordt gezocht naar een goede mix met een aantal commerciële dragers, zoals een supermarkt om ook het niet-commerciële deel te kunnen dragen. Verder moeten de functies aansluiten bij de doelgroep.

2.6 Het onderzoek quickscan Maatschappelijke functies geeft deze indicatie van de bandbreedte aan.

De gemeente heeft in het kader van maatschappelijke functies een eigen rekenmodule, waarmee een inschatting is gemaakt voor Entree. Deze inschatting/uitkomst heeft een wisselwerking met het programma voor het wonen (doelgroepen, aantallen, huishoudensgroottes etc.) en een wisselwerking met het te kort of ruimte in omliggende wijken. Er wordt een inschatting gemaakt op vijf hoofdcategorieën: Onderwijs, Gezondheidszorg, Welzijnszorg, Kunst & Cultuur, Sport & Recreatie.

Op basis van deze invoer ontstaat een bandbreedte voor de toekomstige vraag naar diverse functies. Daarbij is het belangrijk om op te merken dat gedurende de komende vijftien jaar die nodig is om gebiedsontwikkeling Entree te voltooien er accentverschuivingen kunnen plaats vinden. Dit omdat verhouding in de doelgroepen wijzigt of omdat er andere behoeftes op stadniveau ontstaan.

Daarnaast zijn niet alle maatschappelijk functies rendabel te realiseren en zullen ook financiële middelen op het juiste moment in de komende 15 jaar onder andere vanuit de gemeente dan wel onze sociale partners, beschikbaar moeten worden gesteld om deze functies mogelijk te maken.

2.7 Dit brengt de stad Zoetermeer “Een Realistisch Programma Voorzieningen en Bedrijven”:

Het nieuwe niet-wonen programma:

- zorgt voor een evenwicht in commercieel en niet-commercieel programma;
- en draagt daardoor bij aan de basis voor een levendige stadsstraat;
- is afzetbaar voor de marktpartijen en wordt ook ondersteund en onderschreven;
- zorgt voor schuifruimte voor opgaves op de bedrijventerreinen in Zoetermeer;
- biedt ruimte voor diverse maatschappelijke opgaves in de stad.

3.2 Eerste resultaten vanuit het verkeersonderzoek laten zien dat er geen beperking is voor 7.250 woningen.

Om te onderzoeken of de doorstroming voor de stadsstraat (Afrikaweg) en de andere straten niet vastloopt, is een eerste verkeersonderzoek opgestart. Dit verkeersonderzoek gaat uit van een stadsstraat zonder ventwegen en dat de snelheid op de Afrikaweg (conform Masterplan) wordt verlaagd naar 50 km/h. De nieuwe gebouwen in Entree worden via de Boerhavelaan en Bredewater (voor de auto) ontsloten, zoals ook in de huidige situatie het geval is. Voor een deel van de Afrikaweg (ter hoogte van Terra Nova) is de snelheid al verlaagd. Dit onderzoek wordt nu verder verfijnd en het definitieve programma zal daarbij nog een keer worden doorgerekend. Op dit moment lijken er geen beperkingen voor het toevoegen van meer woningen dan voorheen gepland.

3.3 De programmering zorgt voor een extra stimulans voor intensivering van Openbaar Vervoer (trein en bus) voor heel Zoetermeer.
Bij de programmering richten wij ons onder andere op doelgroepen die gericht zijn op het openbaar vervoer. Of er meer treinen en bussen gaan stoppen in Zoetermeer wordt voor een groot deel bepaalt door het nieuwe bewoners (het aantal woningen), die zich in Entree kunnen vestigen. Ook de parkeernorm heeft hier effect op.
Op verzoek van een motie uit 2022 is er voor Entree een Mobiliteitsstrategie voor gemaakt, waarin de haalbaarheid van bepaalde mobiliteitsscenario's afhankelijk is van het opschalen van trein en bus.

3.4 De programmering en het afronden van de onderzoeken zijn afhankelijk van elkaar.
De (concept)onderzoeken hebben tot de bandbreedte van dit programma geleid. Met deze bandbreedte (van besluitpunten 1 en 2) kunnen we de benodigde onderzoeken uitvoeren om tot een onderbouwde definitieve bandbreedte voor het wonen en niet-wonen programma van Entree te komen. De onderzoeken die hierbij een rol spelen zijn:

- Businesscase Entree, waarbij financiële haalbaarheid voor de gemeente wordt onderbouwd;
- Verkeersonderzoek, waarbij op basis van de bandbreedte en diverse mobiliteit scenario's uit de mobiliteitsstrategie een finale controle op de haalbaarheid wordt uitgevoerd;
- Mobiliteitsstrategie, waarbij op basis van de bandbreedte een concrete uitvoeringstrategie en afspraken met de grondeigenaren worden gemaakt;
- Stedenbouwkundig Ontwikkelkader in de ontwikkelvisie, waarbij de maximale ontwikkel volumes, bouwhoogtes, kwaliteitseisen, etc. worden bepaald;
- Op basis van de bandbreedten en de eerder opgestelde behoefte-onderzoeken wordt één integraal behoefte-onderzoek (laddertoets) gemaakt voor het omgevingsprogramma van Entree.

4.1 Betere contractuele afspraken en financiële uitgangspositie voor de gebiedsontwikkeling.
Gebiedsontwikkeling gaat over samenwerking. Zowel de gemeente als de grondeigenaren willen met elkaar nieuwe afspraken maken. Dat is goed voor Entree, gemeente en grondeigenaren en moet zorgen voor een goede balans van haalbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit:

- met de woningcorporaties aan boord voor het sociale huurprogramma;
- het maatschappelijk programma nadrukkelijker kunnen contracteren;
- het kantoorprogramma kunnen inwisselen voor meer woningen;
- hier voor de marktpartijen extra woningen tegenover staan;
- voor de gemeente hierdoor het kostenverhaal voor de Businesscase in stand kan worden gehouden en dekking vinden voor de extra kosten.

5.1 Het starten van de NRD op basis van dit programma is nu nodig om op tijd het omgevingsprogramma in procedure te kunnen brengen.
De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is de eerste verplichte stap in de m.e.r.-procedure. Met het stopzetten van het bestemmingsplan vorig jaar moet de m.e.r.-procedure opnieuw worden doorlopen en zal bij het omgevingsprogramma de milieueffecten worden onderzocht door het opstellen van een Plan-MER. De NRD beschrijft op hoofdlijnen wat er in het PlanMER wordt onderzocht (reikwijdte) en op welke wijze dit onderzoek uitgevoerd wordt (detailniveau). De bandbreedte (besluitpunten 1 en 2) zijn hier de basis voor.

6.1 Het programma wijzigt en daarom zal er op dit onderdeel opnieuw worden geparticipeerd.
Voor Entree is al in een eerder stadium uitgebreid geparticipeerd. Het programma zal – uitgaande van de bandbreedten – inhoudelijk wijzigen ten opzichte van hetgeen waarover eerder is geparticipeerd. Voor dit onderdeel is daarom participatie nodig voor zover dit

betrekking heeft op de extra woningen boven de bandbreedte van de PUK 4.500-5.700 woningen. Het participatieproces voor de gehele Entree, waar dit onderdeel van is, is beschreven in het collegevoorstel participatie dat gelijktijdig met dit raadsvoorstel is verzonden. (zie ook paragraaf Participatie en Communicatie)

7.1 De programmering is een belangrijke bouwsteen voor het omgevingsprogramma en ontwikkelvisie.
Het programma zal voldoende flexibel en adaptief moeten zijn om de komende 15 jaar met andere toekomstige omstandigheden bruikbaar te zijn. Op basis van de onderzoeken wordt het programma verder onderbouwd en afgerond en opgenomen als ruimtelijk, kwalitatief en programmatisch kader voor het Omgevingsprogramma en ontwikkelvisie en zal integraal ter besluitvorming worden aangeboden in het begin van 2025.

7.2 Het werken met bandbreedten heeft een positief effect op de planning voor de vaststelling van het omgevingsprogramma.
Omdat met dit raadsvoorstel er eerder bestuurlijk draagvlak is, betekent dit dat er versneld kan worden ten opzichte van de eerder afgegeven planning. Het ontwerp Omgevingsprogramma kan eind 2024 in een Technische Raadbijeenkomst worden toegelicht en daarna begin 2025 in procedure worden gebracht. (zie ook paragraaf Planning)

7.3 In het Omgevingsprogramma zal voor de programmering een monitoringsplan worden opgenomen
Het Omgevingsprogramma van gebiedsontwikkeling Entree heeft een lange looptijd. Kenmerken van een dergelijke gebiedsontwikkeling is dat accenten en omstandigheden in de loop van de tijd anders kunnen worden. Het werken met bandbreedten is een aangewezen manier om het omgevingsprogramma adaptief, flexibel en toekomstbestendig te houden. Om tegelijkertijd ook bij de uitvoering een vinger aan de pols te houden, wordt het Omgevingsprogramma Entree voorzien van een monitoringsplan. In dit monitoringsplan wordt geëvalueerd wat er gebouwd is, wat nog gebouwd moet worden en hoe de prognose eruit ziet. Er wordt nu uitgegaan van een 5-jaarlijkse evaluatie, waarbij de raad wordt geïnformeerd over de stand van zaken en op welke manieren bijgestuurd kan worden als doelen onvoldoende bereikt worden.

Kanttekeningen
3.1 De Mobiliteitsstrategie Entree met aanvullende uitvoeringstrategie wordt geborgd in het omgevingsprogramma.
Op 3 maart 2023 is een motie aangenomen binnen de gemeenteraad die duurzame mobiliteit in Entree zal waarborgen. Hier is een Mobiliteitsstrategie Entree voor opgesteld met een drietal scenario's, waarbij het normscenario en het ambitiescenario grotendeels al binnen het huidige parkeerbeleid passen. Met de grondeigenaren en corporaties wordt gewerkt aan een concrete vertaling naar adaptieve mobiliteitsmaatregelen. Ook vindt op dit onderwerp afstemming plaats met het team van de Ruimtelijke Strategie 2040.

3.2 Het verkeersonderzoek wordt nu verder uitgevoerd waarbij de uitwerking van de verschillende mobiliteitsscenario's invloed hebben op het te realiseren programma.
In dit onderzoek worden ook de verschillende verkeerstromen onderzocht. Mocht dit leiden tot een belemmering voor het programma, dan wordt gekeken of het programma hierop zal moeten worden aangepast.

3.3 Onderzoek naar de ruimtelijke kaders kan verschuivingen in het programma binnen het gebied als effect hebben.
Met de onderzoeken wordt onderzocht of er nog beperkingen zijn en zo nodig wordt hier de bandbreedte van het programma op aangepast.

3.4 Om de kwaliteit van de openbare ruimte en de Afrikaweg waar te kunnen maken en daar voldoende financiële dekking voor te hebben, is er een bepaalde ondergrens van het programma benodigd.
In dit raadsvoorstel is een bandbreedte meegenomen voor het programma. Bij het opstellen van de actualisatie van de Businesscase wordt middels een aantal scenario's onderzocht welk programma (oppervlakte b.v.o. woon- en kantorenprogramma en commerciële voorzieningen) er minimaal nodig is om voldoende financiële dekking te hebben voor de gewenste maatschappelijke voorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte. Anderszins zit er een maximum in wat ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Door het profiel van de Afrikaweg te veranderen ontstaat er meer ruimte voor de voetganger en fietser en meer ruimte voor groen in de stadsstraat. Ook heeft dit een positieve uitwerking op de programmering en levendigheid van de plinten van de gebouwen langs de stadstraat Het aangepast ontwerp van de openbare ruimte wordt in de komende tijd verder uitgewerkt en zal (voor wat betreft de ontwerpprincipes) onderdeel uitmaken van de ontwikkelvisie Entree en daarmee wordt het ook onderdeel van het omgevingsprogramma.
De grondeigenaren worden hierbij betrokken. Het is belangrijk om met de grondeigenaren een minimaal en maximaal programma te contracteren.

3.5 Woningbouw als Aanjager en Ruimtelijke Strategie 2040 en Entree werken samen aan programmering.
De drie programma's hebben grote raakvlakken met elkaar en maken gebruik van elkaars expertise en onderzoeken die worden opgesteld. Afstemming vindt plaats om voor wonen als niet-wonen de juiste vertaling te maken op diverse schaalniveaus (regio, Zoetermeer, Entree en overige wijken) en de afhankelijkheden daar tussen.

3.6 De beoogde dichtheid van Entree past bij de huidige trends van stedelijke gebiedsontwikkelingen.
Een referentie van een stadswijk met dit niveau en dichtheid is nog niet aanwezig in Zoetermeer. Maar breder in de randstad zijn voldoende (gerealiseerde) gebiedsontwikkelingen aanwezig die inspiratie kunnen geven en een goede referentie zijn voor Entree. De referenties laten zien dat levendige stadswijken met een groot programma en aantallen woningen, veel kwaliteit kunnen bevatten. Een aantal van deze referenties maken al onderdeel uit van het Masterplan.

3.7 De ondergrondse infrastructuur is een aandachtspunt.
De ondergrondse infrastructuur is een belangrijk aandachtspunt bij de planvorming. Onder het plangebied bevinden zich namelijk veel kabels en leidingen. Deze moeten mogelijk worden verplaatst. Daarnaast is het huidige rioolstelsel mogelijk niet robuust genoeg om alle nieuwe aansluitingen te kunnen verwerken. Beide zaken zullen mee worden genomen in de te ontwikkelen Business Case.

Financiën
De inhoudelijke en programmatische ambities van het gebied Entree is door gewijzigde marktomstandigheden, het (grotendeels) wegvallen van het kantorenprogramma en de verwerking van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de commissie MER gewijzigd. Een andere invulling voor deze kantooroppervlakte en adaptief/marktconform programma is noodzakelijk om de Businesscase (BUCA) Entree aan te passen.
Op basis van de scenario's voor het programma in dit raadsvoorstel zal de BUCA worden herzien. De BUCA dient daarbij als belangrijk afwegingskader om uiteindelijk tot een nieuw programma te komen. Het programma dient haalbaar en betaalbaar te zijn.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure Entree Midden heeft participatie plaats gevonden. Van april tot en met september 2019 heeft een uitgebreid participatietraject volgens de methode Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS) plaatsgehad. Dit heeft geresulteerd in het Inspiratieboek De Entree. Het college heeft op 29 oktober 2019 het eindverslag van dit deel van de participatie (voorheen samenspraak) vastgesteld.

Daarna hebben diverse participatiemomenten plaats gevonden op verschillende thema's van Entree. Er werd toegewerkt naar het in procedure brengen van het Bestemmingsplan.

Gezien de uitkomsten van het onderzoek naar de kantoorbehoefte, de zienswijzen, reacties van de grondeigenaren, dient de programmering in de Entree aangepast te worden. Deze wijzigingen in het programma en stedenbouwkundige opzet van de Entree, zijn niet van ondergeschikte aard waardoor opnieuw een participatieproces wordt doorlopen over de voorgenomen beleidswijzigingen.

In de tussentijd zijn wij niet gestopt met het in overleg blijven met de omgeving, stakeholders etc.
Voor de participatie zetten we in op consulteren in de vorm van stakeholdertafels voor diverse groepen (grondeigenaren, doelgroepen woningen en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, de buurtvertegenwoordigers, etc.), zoals is opgenomen in het "Procesvoorstel participatie: Herprogrammering Entree".
Na de technische bespreking met de raad 18 juni 2024 en voor de bestuurlijke behandeling in de commissie en raad voor het zomerreces, heeft een eerste uitvoering hiervan voor de buurtvertegenwoordigers plaats gevonden op 26 juni 2024.

Ten tijde van de procedure voor het (ontwerp) bestemmingsplan zijn zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk bij het opstellen van het omgevingsprogramma, ontwikkelvisie en (her)programmering betrokken. In het omgevingsprogramma worden de zienswijzen samengevat opgenomen en voorzien van een volledige beantwoording. Dit kan pas op dat moment plaatsvinden omdat de beantwoording wordt voorzien van verwijzingen naar de juiste passages in het omgevingsprogramma en de daarin opgenomen ontwikkelvisie, beeldkwaliteitsplan en het geluidsbeleid.
Op 21 mei is het collegebesluit participatie behandeld en het besluit genomen, dat na vaststelling van dit Raadsvoorstel gestart zal worden met de participatie over de (her)programmering. De Raad is middels een raadsmemo hierover geïnformeerd.

Duurzaamheid
Het ambitieniveau voor Entree op het gebied van duurzaamheid is hoog. In het Masterplan is deze ambitie vastgelegd en wordt tevens vertaald in de Ontwikkelvisie:
"Het grote aantal woningen in een gemengde setting wordt ingezet om een grote stap te zetten in het realiseren van Zoetermeerse duurzaamheidsambities en te komen tot een energieneutraal gebied. De ontwikkelingen in de technologie die duurzaamheid mogelijk maakt gaan snel, terwijl het daadwerkelijke realiseren van vastgoed meer tijd kost. De Entree zet zich in om bij te dragen aan deze ontwikkelingen"

Alle thema's over duurzaamheid uit het Masterplan maken integraal onderdeel uit van de Ontwikkelvisie: bodemenergie, water, klimaatadaptatie, ecologie, etc.
Dit komt tot uitdrukking in de gebouwen en openbare ruimte. Omdat Entree een stadswijk op hoog niveau wordt met een dichtheid die nog niet eerder in Zoetermeer is toegepast, maar wel vergelijkbaar is met vele andere stedelijke gebiedsontwikkeling, is duurzaamheid een zeer belangrijk aandachtpunt in de uitontwikkeling van Entree om zo een leefbare hoogstaande stadwijk te realiseren.
Ook voor de (her)programmering willen we tot een duurzame invulling komen voor de toekomst. Daarbij wordt gebruikt gemaakt van de expertise van verschillende stakeholders, zoals de

woningbouwcorporaties, ondernemers en toekomstige gebruikers. De looptijd van Entree is naar verwachting 15 jaar. De ambitie zal in die tijd ook verder meebewegen met nieuwe ontwikkelingen. Het programma moet duurzaam en adaptief zijn.

Om een levendige, leefbare en toekomstbestendige stadswijk te maken is een doordacht plan voor groen en water van essentieel belang. Op dit moment wordt gewerkt aan het verbeteren van de het ontwerp voor de openbare ruimte. Daarbij wordt (dus) uitgegaan van een profiel van de Afrikaweg zonder ventwegen en wordt gekeken naar alternatieven voor het profiel van de Boerhaavelaan en Bredewater, waardoor meer ruimte voor water en groen ontstaat. Onder begeleiding van een ecoloog wordt gewerkt aan het verder verfijnen van een ecologisch plan voor de ontwikkelkavels en openbare ruimte. De tussentijdse resultaten zijn positief. Er worden geen belemmeringen vanuit het verkeersonderzoek verwacht.

Uiteindelijk zullen de Bopa-aanvragen van de ontwikkelaars worden getoetst aan de wettelijke eisen in het “Besluit bouwwerken leefomgeving” (het oude Bouwbesluit), de afspraken in de Anterieure Overeenkomsten, waaronder het Omgevingsprogramma, Ontwikkelvisie en Programma. In al deze documenten zijn regels, uitgangspunten en ambities opgenomen, die hier als kader dienen.

In 2022 is reeds een bodemplan gemaakt voor de duurzame energiesysteem voor WKO’s (Warmte Koude Opslag). Voor de verdere uitwerking van het systeem door de ontwikkelaars wordt rekening gehouden met het totale programma.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor niet te bouwen bouwwerken. De Bopa-aanvragen die de ontwikkelaars indienen, worden getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid uit het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied.

De Entree is voor iedereen. Dit betekent dat in het programma ook een mix van doelgroepen bediend wordt van jong tot oud met bijbehorende voorzieningen. In het Masterplan zijn 5 eigenschappen opgenomen voor Entree, waaronder Uitnodigend. Hierin is de volgende zin opgenomen: *“De Entree zal voor iedereen toegankelijk zijn, ook voor mensen met een functiebeperking.”*
Het Masterplan blijft van kracht en vormt nog steeds uitgangspunt voor de Omgevingsprogramma, Ontwikkelvisie en Programmering.

Rapportage en evaluatie

<u>Planning</u>
In de Technische Raadbijeenkomst van 24 oktober 2023 is een planning getoond hoe de diverse hoofdsporen in elkaar grijpen en op welke momenten de raad wordt betrokken bij het Omgevingsprogramma. Met dit raadsvoorstel wordt richting gegeven aan de programmering, waardoor we het vervolgtraject ook sneller kunnen afronden. Een Voorontwerp Omgevingsprogramma is dan ook niet meer nodig en direct na het nemen van dit

Raadsbesluit kunnen de volgende stappen worden uitgevoerd:
1. de Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter inzage worden gelegd;
2. de ontwikkelvisie, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de openbare ruimte verder vorm worden gegeven;
3. in oktober gestart worden met de onderzoeken voor het Plan-MER;
4. met de uitkomsten van de ontwikkelvisie, beeldkwaliteitsplan en uitkomsten Plan-MER kan het concept omgevingsprogramma worden afgerond;
5. ondertussen worden de eerder ingediende zienswijzen beantwoord aan de hand van deze ‘nieuwe producten’;

6. ondertussen zullen de Anterieure overeenkomst (Addendum II) met de grondeigenaren gereed worden gemaakt;
7. vervolgens nemen we in Q4 2024 de gemeenteraad mee in alle uitkomsten en het resultaat in een Thematische Raadbijeenkomst. Op deze manier neemt de Raad op dat moment kennis van de stand van zaken van het omgevingsprogramma en kan hierop gereageerd worden voordat het ontwerp-omgevingsprogramma wordt afgerond en ter inzag zal worden gelegd.

In hoofdlijnen ziet de planning als volgt eruit :

- 18 juni 2024: Technische Raadbijeenkomst over de (her)programmering en toelichting op dit Raadsvoorstel
- 8 juli 2024: Raadvergadering (her)programmering Entree
- Nov/dec 2024: Anterieure Overeenkomst (Addendum II) gereed
- Nov/dec 2024: Technische Raadbijeenkomst Ontwerp Omgevingsprogramma, Ontwikkelvisie, Programma
- Jan/Febr 2025: Ontwerp Omgevingsprogramma, Ontwikkelvisie, Programma in de gemeenteraad ter besluitvorming
- Febr 2025: Ontwerp Omgevingsprogramma in procedure
- Juli 2025: Omgevingsprogramma vaststelling door de Raad