Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan 2023-038580
Auteur	Margret van den Berg +31793468576 N.M.van.den.Berg@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Ambtelijk Opdrachtgever	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	12 juli 2021 Initiatiefvoorstel stedenbouwkundige buurtvisie 21 september 2020 Raadsbesluit Visie Binnenstad 2040 31 januari 2022 Raadsbesluit Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023 27 juni 2022 Raadsbesluit Startnotitie stedenbouwkundige buurtvisie Zuidflank Nederlandlaan 5 juli 2022 Collegebesluit Projectopdracht Deelgebied Zuidflank Nederlandlaan
Samenvatting	Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Visie Binnenstad 2040. Daarna heeft de gemeenteraad op 31 januari 2022 door het raadsbesluit Beschikbaar stellen budget Uitvoeringsagenda programma Binnenstad 2022 en 2023 budget beschikbaar gesteld om onder andere voor deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan te kunnen starten met de haalbaarheidsfase. In deze fase worden de plannen verder uitgewerkt om te onderzoeken of de uitgangspunten uit de Visie Binnenstad 2040 haalbaar zijn. Ook is de Startnotitie stedenbouwkundige buurtvisie op 27 juni 2022 vastgesteld, waardoor de proef stedenbouwkundige buurtvisie voor het deelgebied kon worden uitgevoerd. Dit participatietraject vond plaats tussen september en november 2022. De resultaten van de buurtvisie zijn verwerkt in de deelgebiedsvisie zelf of in de actielijst, één van de bijlagen van de deelgebiedsvisie. De deelgebiedsvisie bevat een verdere uitwerking op het niveau van een schetsontwerp van de Visie Binnenstad 2040. Met de besluitvorming over de deelgebiedsvisie kan de haalbaarheidsfase nog niet worden afgerond. Er zijn nog extra onderzoeken nodig en het is nog niet zeker of er vervolgafspraken met de initiatiefnemers kunnen worden gemaakt. Daarom volgt de business case later, als er meer duidelijkheid is over het vervolg. Ook de ontwikkelstrategie kan nog niet helemaal worden uitgewerkt. Het college zal deze begin volgend jaar ter informatie naar de gemeenteraad sturen.
Bijlagen	Bijlage 1 Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan Bijlage 2 Buurtvisie Zuidflank Nederlandlaan

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan
2023-038580

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023

besluit

1. In te stemmen met de deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan (bijlage 1), waarin binnen de kaders van de Visie Binnenstad 2040 de uitgangspunten voor het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan nader zijn uitgewerkt
2. In te stemmen met de nadere uitwerking van de uitgangspunten voor blok 3 van het deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan en deze op een later moment onlosmakelijk onderdeel te laten zijn van de deelgebiedsvisie.
3. In te stemmen met het verslag van de proef stedenbouwkundige buurtvisie als eindverslag participatie voor de haalbaarheidsfase van het deelgebied (bijlage 2).

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 26 juni 2023

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel Beschikbaar stellen budget Uitvoeringsagenda programma Binnenstad 2022 en 2023. Daarmee kon de haalbaarheidsfase starten van onder andere deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan van het programma Binnenstad. Een belangrijk onderdeel van de haalbaarheidsfase is het opleveren van een deelgebiedsvisie. De raad heeft hier bij de besluitvorming over de Visie Binnenstad 2040 door middel van een geamendeerd besluit om gevraagd (beslispunt 11).

Proef stedenbouwkundige buurtvisie
De gemeenteraad heeft op 27 juni 2022 ook ingestemd met de Startnotitie stedenbouwkundige buurtvisie, waardoor een intensief participatietraject in het deelgebied kon plaatsvinden. Zie verder de paragraaf Participatie en Communicatie.

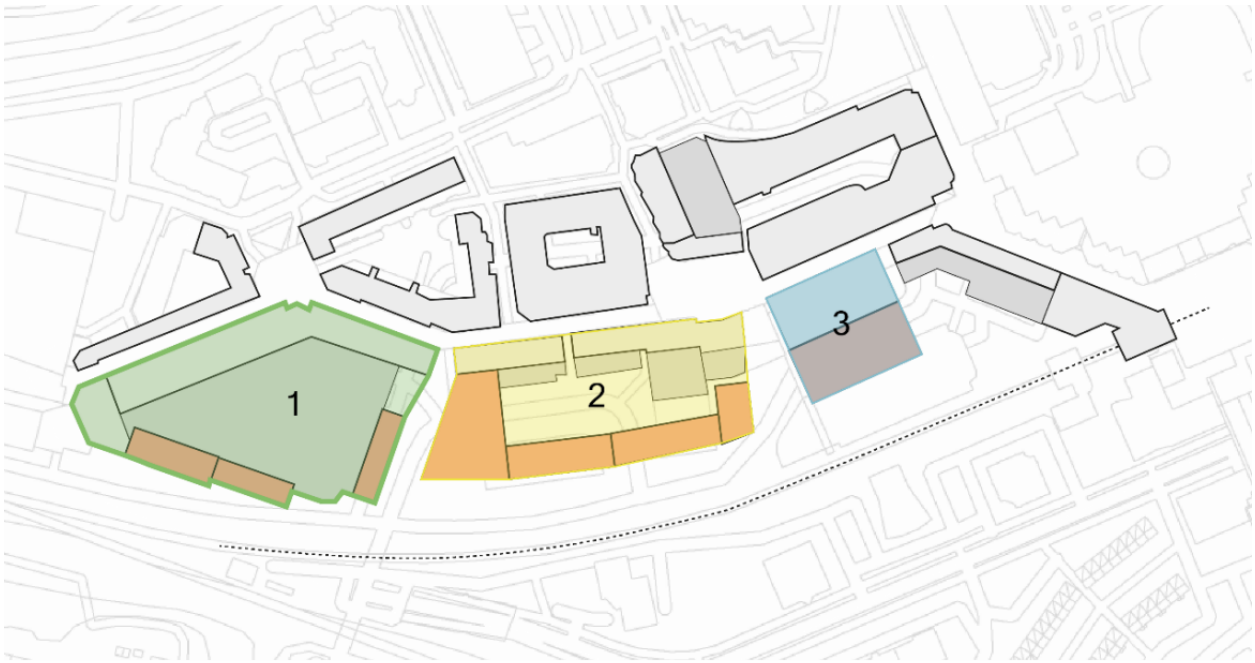
Deelgebiedsvisie
De deelgebiedsvisie gaat over het deelgebied als geheel. Zo worden de verschillende locaties in het deelgebied in samenhang met elkaar bekeken. In de deelgebiedsvisie wordt een algemene schets gegeven van de te bebouwen oppervlakten, de verschillende bouwhoogtes, de (woningbouw) programmering, en een elementaire visie op de inrichting van de openbare ruimte, zoals hoe de groenstructuren worden versterkt.

De deelgebiedsvisie is net als de Visie Binnenstad 2040 opgesteld aan de hand van acht stedenbouwkundige bouwstenen. De ambities uit de Visie Binnenstad 2040 zijn op het niveau van een schetsontwerp nader uitgewerkt. Ook zijn de resultaten van diverse onderzoeken voor de gehele binnenstad verwerkt in de deelgebiedsvisie. Dit gaat onder andere om een verkeersanalyse voor de binnenstad om een aantal maatregelen mogelijk te maken, zoals eenrichtingverkeer op de Nederlandlaan tussen de JL van Rijweg en Driekant, het verwijderen van de verkeerslus aan de Bovenlangs en het invoeren van 30 km/uur. De uitkomst van het onderzoek laat zien dat de in de Visie Binnenstad 2040 opgenomen maatregelen mogelijk zijn, maar omdat de maatregelen ingrijpend zijn, zal – mede op verzoek van de buurt – herhaald onderzoek worden uitgevoerd, waarbij de buurt ook invloed kan uitoefenen op de momenten dat er gemeten wordt.

De bevindingen van diverse onderzoeken, zoals het bodemenergieplan, de programmering, de verkeersanalyse, het parkeeronderzoek en het onderzoek naar de aanwezige kabels en leidingen in de bodem zijn in de deelgebiedsvisie verwerkt. In de deelgebiedsvisie zijn tevens uitwerkingen van de openbare ruimte opgenomen. Daarnaast is geanticipeerd op de uitgangspunten van een nieuw beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad.

De deelgebiedsvisie is bedoeld om aan initiatiefnemers uitgangspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van hun planinitiatief. Daarnaast is de deelgebiedsvisie ook bedoeld om aan de omwonenden en ondernemers in het gebied te laten zien wat zij kunnen verwachten aan ontwikkelingen in hun buurt.

In de deelgebiedsvisie staan ten opzichte van de Visie Binnenstad 2040 verder uitgewerkte uitgangspunten, die voor de verdere uitwerking van het deelgebied richtinggevend zijn. Het deelgebied bestaat uit drie blokken.



Voor zowel het deelgebied als voor elk blok afzonderlijk zijn er uitgangspunten bepaald.
Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Invoeren 30 km-zone, verwijderen parkeren op maaiveld, eenrichtingverkeer op de Nederlandlaan tussen de JL van Rijweg en Driekant, verwijderen van de verkeerslus Bovenlangs en de parkeergarage P5. Hierdoor wordt het sluipverkeer beperkt en ontstaat er ruimte voor het aanhelen en repareren van het stedelijk gebied, het maken van betekenisvolle openbare ruimte en het benutten van de potentie van het gebied. De binnenstad krijgt daardoor een voorkant. Onderzocht wordt in hoeverre de parkeergarage P5 herontwikkeld kan worden, wat de mogelijkheden zijn voor behoud of gehele of gedeeltelijke sloop. Voor de toekomst van deze parkeergarage zijn verschillende varianten mogelijk en deze moeten nog verder worden uitgewerkt.
- Gestapelde woningen en grondgebonden stadswoningen voor doelgroepen met een stedelijke leefstijl. Volgens het adviesrapport van Stipo/Sprinco gaat vooral om betaalbare en middeldure huur- en koopwoningen voor een gevarieerde doelgroep bestaande uit kleine huishoudens. In de stedelijke plint is ruimte voor aanvullende commerciële en maatschappelijke voorzieningen en woon-werkunits. In het adviesrapport van Stipo/Sprinco worden hiervoor aanbevelingen gedaan. Door marktomstandigheden, beeldkwaliteitseisen, uitkomsten van haalbaarheidsonderzoeken, et cetera kan worden afgeweken van het adviesrapport van Stipo/Sprinco.
- Het aantal woningen voor dit deelgebied zal nog verder uitgewerkt worden. Voor de gemeentelijke business case vormt het adviesrapport van Stipo/Springco het uitgangspunt. Het werkelijke aantal woningen kan veranderen. Als dat zo is dan leidt die wijziging tot een aanpassing van de business case.
- In de deelgebiedsvisie worden voor de bouwblokken categorieën maat en schaal geformuleerd. Dit varieert van categorie 2 (12-18 meter) tot categorie 4 (40+). In de buurtvisie hebben omwonenden zorgen geuit over de hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Promenade. Door de beschreven uitgangspunten voor blok 2 wordt tegemoetgekomen aan deze zorgen. Voor een deel van de bebouwing geldt daar categorie 2 (12-18 meter).
- Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte door de aanleg van een singel en groen. De ambitie is de singel over de gehele lengte van de straat aan te leggen vanaf het viaduct van de J.L. van Rijweg tot aan het perron van de tram onder het Stadhuisplein naast het stadhuis. Het talud krijgt een groene inrichting. In

het nieuwe profiel van de straat is geen ruimte meer voor (normale) maaiveldparkeerplaatsen zodat er ruimte ontstaat voor fiets, voet en verblijf.
- Het maken van comfortabele fiets- en voetgangersverbindingen. Onder andere door het toevoegen van een tweede voetgangersverbinding over Randstadrail vanaf het Promenadeplein naar het zuiden/Engelandlaan. De J.L. van Rijweg zal autoluw worden ingericht met als hoofdgebruiker de fietser en voetganger. In de uitgewerkte plannen zal rekening worden gehouden met een (gebouwde fietsenstalling).
- Parkeergarage P2 en het nabijgelegen gebied aantrekkelijker maken door middel van bebouwing aan en op de garage zodat het een volwaardig en aantrekkelijk onderdeel wordt van de binnenstad. Dat kan door het creëren van een levendige plint en het toevoegen van woningen.

Voordat de verkeerskundige maatregelen verder worden uitgewerkt, zal de verkeersanalyse worden herhaald in samenspraak met de omwonenden en ondernemers. Ook zullen er proefopstellingen van de verkeersmaatregelen worden uitgevoerd, waarvan de uitwerking eerst zal worden voorgelegd aan het college. De uitvoering zal niet eerder starten dan nadat de onderzoeken en proefopstelling hebben aangetoond dat deze maatregelen mogelijk zijn. Het betreft een zorgvuldig en representatief uitgevoerde proefopstelling.

In blok 3 ligt een parkeergarage (P5). Tijdens het opstellen van de deelgebiedsvisie is gebleken dat voor dit blok verschillende varianten mogelijk zijn. Vanwege de complexiteit van dit blok moeten deze varianten nog verder worden uitgewerkt. De verwachting is dat de nadere uitwerking van blok 3 begin 2024 ter besluitvorming aan de raad kan worden voorgelegd.

Ontwikkelstrategie
De gemeente heeft met de eigenaar van de winkels en parkeergarages in het deelgebied (hierna: initiatiefnemer) een intentieovereenkomst afgesloten om, gezamenlijk en ieder voor zich, de haalbaarheid van de ontwikkelingen in het deelgebied te onderzoeken. De gesprekken met de initiatiefnemer over de haalbaarheid van de ontwikkeling van het deelgebied lopen nog. Tijdens de gesprekken is duidelijk geworden dat het deelgebied kan worden opgesplitst in drie blokken. De initiatiefnemer is eigenaar van het vastgoed in blok 1 (parkeergarage P2, kantoren en winkels). De gemeente is eigenaar van het openbaar gebied. In verband met het Didam-arrest is een procedure noodzakelijk om na te gaan of een-op-een-vervreemding van gemeentegrond aan de initiatiefnemer mogelijk is. Eind dit jaar moet duidelijk zijn of de ontwikkeling van blok 1 haalbaar is en of de gemeente en de initiatiefnemer een vervolgovereenkomst kunnen afsluiten zodat gestart kan worden met de uitwerking van de planontwikkeling op basis van de deelgebiedsvisie.

Zowel de gemeente als de initiatiefnemer hebben een grondpositie in het tweede blok. Voor de ontwikkeling van dit blok moet de verkeerslus Bovenlangs worden verwijderd. De gemeente en de initiatiefnemer zijn nog met elkaar in gesprek over de haalbaarheid van de ontwikkeling van dit blok. Vanwege het gemeentelijk strategisch grondbezit wordt er een ontwikkelstrategie voorbereid. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2024 voor de ontwikkeling van dit blok een ontwikkelstrategie en businesscase aan de raad kan worden voorgelegd.

Voor de ontwikkeling van Blok 3 zal de gemeente met de initiatiefnemer en de andere eigenaren in het gebied in gesprek gaan over de mogelijke varianten voor de parkeergarage P5 en de realisatie van de parkbrug. De gemeente is eigenaar van de grond onder de parkeergarage, de initiatiefnemer en andere partijen hebben een recht van opstal. De nadere uitwerking van dit gebied en de daarbij behorende ontwikkelstrategie en businesscase worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 aan de raad voorgelegd.

Uit het voorgaande blijkt dat het deelgebied stapsgewijs en gefaseerd wordt ontwikkeld en dat de ontwikkeling zich over meerdere jaren zal uitspreiden.

Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld, zal het totale haalbaarheidsonderzoek van het deelgebied naar verwachting begin volgend jaar kunnen worden afgerond. Op basis daarvan kunnen keuzes worden gemaakt over de stedenbouwkundige uitwerking en het bouwprogramma. Bij deze keuzes wordt de financiële haalbaarheidsstudie gepresenteerd.

Beoogd effect
Het creëren van een levendige, aantrekkelijke en gastvrije Zoetermeerse binnenstad door het verbeteren van de kwaliteit van de inrichting, het toevoegen van programma (waaronder woningen en voorzieningen) en het stimuleren van de samenwerking tussen de verschillende actoren. Door bij de verdere uitvoering van het programma de aansluiting te zoeken bij de visie Zoetermeer 2040 worden de daarin opgenomen opgaven en ambities voor de Binnenstad concreet gemaakt.

De deelgebiedsvisie is voor blok 1 en voor blok 2 het planuitwerkingskader voor de toekomstige bouwplannen in het deelgebied.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. In te stemmen met de deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan (bijlage 1), waarin binnen de kaders van de Visie Binnenstad 2040 de uitgangspunten voor het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan nader zijn uitgewerkt
2. In te stemmen met de nadere uitwerking van de uitgangspunten voor de parkeergarage (P5) van blok 3 van het deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan en deze op een later moment onlosmakelijk onderdeel te laten zijn van de deelgebiedsvisie.
3. In te stemmen met het verslag van de proef stedenbouwkundige buurtvisie als eindverslag participatie voor de haalbaarheidsfase van het deelgebied (bijlage 2).

Argumenten

1.1 De deelgebiedsvisie bevat de verdere uitwerking van de ambities van de Visie Binnenstad
De kaders van de Visie Binnenstad 2040 hoeven niet te worden bijgesteld voor de ontwikkeling van de blokken 1 en 2, omdat de onderzoeken tot nu toe hebben uitgewezen dat de ambities kunnen worden gerealiseerd.

1.2 De deelgebiedsvisie vormt een toetsingskader voor de verdere planontwikkeling
Het opstellen van een deelgebiedsvisie is een onderdeel van de haalbaarheidsfase en bouwt voort op de ambities uit de visie Binnenstad 2040. De deelgebiedsvisie geeft de randvoorwaarden en ambities weer die het toetsingskader zijn voor de op te stellen plannen in het verdere proces. Zo borgt de gemeente dat de ontwikkeling past binnen het eigen beleidskader.

1.3 De ontwikkeling in de deelgebiedsvisie lijken mogelijk
Tot nu toe is er geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling niet mogelijk is. Voor het vaststellen van de haalbaarheid van ambities uit de deelgebiedsvisie zal de haalbaarheid van de ontwikkeling van het deelgebied nog moeten worden aangetoond. Met de initiatiefnemer lopen de gesprekken over de plannen nog. Pas als er duidelijkheid is of het mogelijk is vervolgafspraken te maken met de initiatiefnemer over de taken en verantwoordelijkheden voor de uitwerking en de uitvoering inclusief het bijbehorend kostenverhaal en de eventuele gronduitgifte, kan de business case worden vastgesteld. In het geval er geen vervolgafspraken kunnen worden gemaakt, kan het kostenverhaal publiekrechtelijk geregeld worden. Privaatrechtelijk kan er in de anterieure overeenkomsten maatwerk worden toegepast over de afspraken en het kostenverhaal. Bij het publiekrechtelijk kostenverhaal is dat niet mogelijk. Er zijn nu nog scenario's die onderzocht moeten worden. Om die reden kan de business case nog niet worden vastgesteld.

Het is de verwachting dat begin 2024 meer duidelijkheid komt over het afsluiten van een anterieure overeenkomst en de mogelijkheid om een-op-een-vervreemding van gemeentegrond aan de initiatiefnemer te kunnen doen. Daarom zal een voorstel hiertoe op een later moment aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling en om budget voor de vervolgfasen beschikbaar te kunnen stellen. Tot die tijd is het in 2022 afgegeven budget toereikend voor het afronden van de haalbaarheidsfase.

2.1. Vanwege de complexiteit van deze locatie zijn verschillende varianten mogelijk
De ontwikkeling van de locatie van de parkeergarage P5 is complex. Gedurende de haalbaarheidsfase is gebleken dat er verschillende varianten mogelijk zijn. Ook moet de ontwikkeling de parkeergarage P5 in samenhang worden bekeken met de totale ontwikkeling van de binnenstad en de daarbij behorende dynamische parkeerbalans.

2.2. De ontwikkelingen in het deelgebied moeten in samenhang worden ontwikkeld
Nadat de uitgangspunten voor de parkeergarage P5 zijn uitgewerkt, moeten ze onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de deelgebiedsvisie. Deelgebied Zuidflank Nederlandlaan is een aaneengesloten gebied dat in samenhang moet worden ontwikkeld.

3.1. De gemeenteraad moet het eindverslag participatie vaststellen
In de startnotitie is deze werkwijze opgenomen. Door de proef stedenbouwkundige buurtvisie is het format anders dan bij een standaard eindverslag participatie.

3.2. Uit de verschillende bijeenkomsten is informatie gekomen, die verwerkt is in de deelgebiedsvisie
Tijdens de gesprekken hebben we informatie ontvangen over de knelpunten die bewoners in het gebied ervaren. Dit is bij de uitwerking van de deelgebiedsvisie meegenomen.

3.3. De opgehaalde informatie is ook waardevol voor de vervolgfasen
Een groot deel van de wensen van de buurt kan niet in de deelgebiedsvisie worden verwerkt, omdat de planuitwerking in dit stadium nog niet concreet genoeg is. Daarom is een actielijst opgesteld, die als bijlage bij de deelgebiedsvisie is opgenomen. Zo kunnen we de wensen monitoren en opnemen in de Voorlopige Ontwerpen of Definitieve Ontwerpen.

3.4. Voor de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase zal de buurt opnieuw betrokken worden
Er zijn nog geen concrete plannen getoond aan de buurt. De gemeente bewaakt dat de initiatiefnemers participatie zullen voeren over hun plannen. De gemeente zal in het vervolgtraject de bewoners en andere belanghebbenden betrekken bij de ontwerpen van de openbare ruimte.

Kanttekeningen

1.1. De haalbaarheid van de initiatieven van de ontwikkelingen in het deelgebied zijn nog niet aangetoond.
Sinds de start van de haalbaarheidsfase is de ambtelijke capaciteit besteed aan de buurtvisie, het sluiten van intentieovereenkomst met de initiatiefnemer, het laten uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van de deelgebiedsvisie. Ook is gestart met het onderzoeken van de haalbaarheid van de initiatieven. Het vaststellen van de deelgebiedsvisie is daarbij nodig zodat de initiatiefnemer weet waar hun plannen aan moeten voldoen en om te onderhandelen over de vervolgovereenkomsten.
Voor de parkeergarage P5 moeten nog nadere uitgangspunten worden uitgewerkt. Pas nadat daar duidelijkheid over bestaat, kan de haalbaarheidsfase worden afgerond.

1.2. De business case en de ontwikkelstrategie zijn nog niet uitgewerkt
Zolang het niet duidelijk is of er vervolgovereenkomsten kunnen worden afgesloten, is er nog geen zekerheid over het kostenverhaal. Volgens de Notitie kostenverhaal voor de bovenwijkse kosten van het programma Binnenstad zijn de aan de initiatieven toe te rekenen bedragen gerechtvaardigd, maar aanzienlijk. Als er geen overeenstemming wordt bereikt, zijn er publiekrechtelijke mogelijkheden om het kostenverhaal af te dwingen. Dit heeft niet de voorkeur en heeft ook consequenties voor de business case. In de

ontwikkelstrategie zullen de opties worden uitgewerkt. Na de zomer zal duidelijk worden of er overeenstemming kan worden bereikt. Dan zal het college een besluit nemen over de ontwikkelstrategie en kan de kredietaanvraag voor de verdere uitwerking aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

2.1 De deelgebiedsvisie is nog niet compleet

Nadat de uitgangspunten voor de parkeergarage P5 zijn uitgewerkt, zal de deelgebiedsvisie compleet zijn. De verwachting is dat de uitgangspunten in het eerste kwartaal van 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd.

3.1. De evaluatie van de buurtvisie is nog niet af

Zoals dat bij alle pilots van de gemeente gebeurt, wordt de evaluatie uitgevoerd door mensen die niet tot de projectorganisatie behoren. De deelnemers aan de buurtvisie hebben een digitale enquête ontvangen en konden daarin aangeven of zij geïnterviewd wilden worden. Ook de projectorganisatie is geïnterviewd. De evaluatie wordt in het derde of vierde kwartaal van dit jaar naar de gemeenteraad gestuurd.

Financiën

De kosten van de totstandkoming van de deelgebiedsvisie zijn gedekt vanuit het budget voor het programma Binnenstad.
Uit de vaststelling van de deelgebiedsvisie zelf vloeien geen directe verplichtingen voort. De deelgebiedsvisie geeft een kader voor toekomstige ontwikkelingen die zich in het deelgebied 5 Zuidflank Nederlandlaan van de Binnenstad kunnen voortdoen c.q. zullen plaatsvinden. Bij elk voorstel zal en kan een zelfstandige afweging bij de besluitvorming plaatsvinden (en allereerst binnen het college) waarbij de kosten (zowel de incidentele als de structurele), de (structurele) dekking en het beoogd resultaat zullen worden betrokken. Als er voorstellen voor de Binnenstad worden gedaan zullen deze langs de reguliere weg aan de gemeenteraad worden aangeboden waarbij er via de perspectiefnota of bij het najaarsdebat plannen worden aangeboden die vervolgens of met een afzonderlijk raadsvoorstel of met de vaststelling van de Programmabegroting aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Controleprotocol

- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2022 ingestemd met de Startnotitie pilot stedenbouwkundige buurtvisie, waardoor een intensief participatietraject in het deelgebied kon plaatsvinden. De stedenbouwkundige buurtvisie wordt gezien als het participatieproces dat gebruikt wordt als inbreng van de deelgebiedsvisie. Deze deelgebiedsvisie is tot stand gekomen met inbreng van de buurt. Dat betekent dat de kaders uit de in 2020 vastgestelde Visie Binnenstad 2040 besproken zijn met de buurt en dat de opmerkingen van de buurt ook reden waren om nog eens kritisch naar deze kaders te kijken. De proef ging vooral over de manier van werken, niet zozeer op het voor het eerst vastleggen van uitgangspunten voor dit gebied. De uitkomsten van de buurtvisie zijn voor zover mogelijk verwerkt in de deelgebiedsvisie:

- Nederlandlaan: singel met zitplekken aan het water.
- Ruimte voor terrasjes aan de singel.
- Ruimte voor horeca in de plint van het nieuwe blok aan de singel
- Bomen: meer bomen terugplaatsen dan er gekapt worden
- Bij het vaststellen van de bouwhoogte van de nieuwe bouwblokken is rekening gehouden met uitzicht en bezonning voor de bestaande appartementen aan de

Promenade. De bouwhoogte is daarom ter plekke aangepast naar maximaal 18 meter hoog.
- Lelijke achterkanten opentrekken en meer uitnodigend maken door de P2 garage in te pakken met woongebouwen en een mooie (levendige) voorkant te maken aan de Nederlandlaan.
- De openbare ruimte wordt ingericht met de voetganger in de hoofdrol met een uitstekende toegankelijkheid voor de rolstoel.
- De bevoorrading van de Hema zal binnen het bouwblok worden opgelost, dit geeft geen overlast op de omliggende openbare ruimte.
- De nieuwe ontwikkelingen houden rekening met de bereikbaarheid van de bergingen van de bestaande woningen.
- In de plint van de nieuwe bouwblokken is ruimte voor voorzieningen zoals foodcourt, apotheek, kleine lokale zaken, buurthuis voor jongeren.
- In de nieuwe woongebouwen zullen ook woningen voor jongeren komen.

Reacties die betrekking hebben op een meer gedetailleerde uitwerking, zoals bijvoorbeeld de keuze voor de planten en bomen langs de singels en de proefopstellingen voor de verkeersmaatregelen, zullen bij het vervolg worden meegenomen. Daarom is de actielijst als bijlage onderdeel gemaakt en wordt deze periodiek vervangen door een actueel exemplaar waarop de vorderingen zichtbaar zijn.

Voor de buurtvisie hebben er verschillende participatiebijeenkomsten plaatsgevonden van 7 september 2022 tot en met 23 november 2022. Er zijn diverse participatievormen ingezet. Een overzicht van de bijeenkomsten en de reacties is gebundeld in de Buurtvisie Zuidflank Nederlandlaan. Dit document is in januari 2023 gedeeld met de deelnemers aan het participatietraject. Deze buurtvisie is integraal overgenomen in de deelgebiedsvisie als hoofdstuk 4.Het betreft hier een proef, die geëvalueerd wordt met de deelnemers aan de buurtvisie, de projectorganisatie en de opdrachtgevers. Deze evaluatie wordt later dit jaar gestuurd naar de gemeenteraad.

De buurtvisie dient als eindverslag participatie voor de haalbaarheidsfase.

Duurzaamheid
In de deelgebiedsvisie zijn uitgangspunten opgenomen over het bodemenergieplan, klimaatadaptief bouwen, tegengaan van hittestress en ander uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. De initiatieven zullen worden getoetst aan deze uitgangspunten.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Dit onderwerp speelt nog geen rol bij de deelgebiedsvisie, omdat het openbaar gebied en de bouwplannen nog niet concreet zijn uitgewerkt. De gemeente legt zelf het openbaar gebied aan en zal dit doen volgens het gemeentelijk toegankelijkheidsbeleid. Ook zullen de plannen in de uitwerkingsfase aan de Toegankelijkheidsraad worden voorgelegd. Bovendien zullen we dit aspect bij de plantoets van de concrete bouwplannen van de initiatiefnemers meenemen.

Rapportage en evaluatie
Het project wordt 2x per jaar in de Rapportage Ruimtelijk Fysiek toegelicht. De evaluatie van de stedenbouwkundige buurtvisie volgt in het najaar.

Planning

Activiteit	**Planning**
Vervolgafspraken met initiatiefnemer	Q3 en Q4 2023
Uitwerken uitgangspunten parkeergarage P5	Q3 en Q4 2023
Uitwerken Ontwikkelstrategie	Q3 en Q4 2024
Vaststellen bouwprogramma, business case en aanvraag budget uitwerkingsfase	Q1 2024