gemeente Zoetermeer

**Aan**
De leden van de gemeenteraad

**Datum**
29 april 2021

**Van**
Het college/wethouder Rosier

**Bijlagen**

**Onderwerp**
Leeswijzer GEWIJZIGD Raadsvoorstel Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree

Naar aanleiding van de commissie Stad van 12 april jongstleden is in het raadsvoorstel Raadsvoorstel Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree de volgende onderdelen aangepast:
1. Explicieter omschrijven wat er besloten zal worden bij de SOR (structuur ontwerp openbare ruimte).
2. Voorbeelden van invulling explicieter beschrijven bij de zogenaamde specials en het traject rondom waardecreatie.
3. Tekst over de wijzigingsbevoegdheid toevoegen.
4. Argument 2.14 wordt verduidelijkt qua terminologie omtrent sociale versus goedkope huur.
5. Aanvullende informatie woon werk balans.
6. Planning

**1. Structuurontwerp & 2. Specials**
*Argument 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 specifieker worden, zullen deze kosten specifieker 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 stationssingel.
  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.

**3. Wijzigingsbevoegdheid**
*Argument 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.

**4. Mechanisme Zoetermeer 2040**
*Argument 2.14 Entree draagt bij aan de omkering van de mechanismen benoemt in de notitie Zoetermeer 2040.*
Hier is "sociaal" vervangen voor "goedkoop".

**5. Woon-werkbalans**
*Argument 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 (Metropolitaan 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.

gemeente Zoetermeer

**6. Planning**
Tevens heeft er op verzoek van de gemeenteraad een bijwerking van de planning plaatsgevonden. Ontwerpbestemmingsplan, OntwerpBeeldkwaliteitsplan, OntwerpMER zijn van Q2 2021 opgeschoven naar Q3 2021 om te voorkomen dat de ter inzage legging in het zomerreces zou plaatsvinden. Daarmee is de Onherroepelijk bestemmingsplan (bij geen beroep) net in het volgende jaar gevallen.

| **Onderdeel WETTELIJKE procedure** | **Besl uit coll ege** | **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 |

Bijlage 7 Jaarplan participatie Entree 2021
In de bijlage is aangepast dat de brede buurtbijeenkomst die het programma wil organiseren als start van de uitwerkingsfase <u>ná het zomerreces</u> zal plaatsvinden.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:
Naam : R. Dalmeijer :
Telefoonnummer : 079 – 346.87.80
E-mailadres : r.a.dalmeijer@zoetermeer.nl