gemeente
Zoetermeer

Aan
De leden van de gemeenteraad

Van
Het college/wethouders Van Driel en Rosier

Datum
31 augustus 2017

Bijlagen
2

Onderwerp
Memo voortgang Holland Outlet Mall

Op maandag 23 januari jl. heeft u besloten om verder te gaan met de uitwerking van de Holland Outlet Mall (HOM). Daarop volgend heeft u op 7 maart, 19 april en 23 juni jl. memo's ontvangen over de stand van zaken en over het proces dat tot aan het raadsbesluit over de samenwerkingsovereenkomst wordt doorlopen. Met dit memo informeren wij u wederom over de actuele stand van zaken en het proces.

Stand van zaken
Met het raadsbesluit van 23 januari jl. heeft de raad het college opdracht gegeven om te starten met de actualisatie van het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO), het uitwerken van de verkeerskundige maatregelen (autonome knelpunten en fasering HOM) en het onderhandelen met de initiatiefnemers ten behoeve van een samenwerkingsovereenkomst (SOK). De SOK wordt ter besluitvorming en het DPO en de verkeerskundige uitwerking worden ter informatie aan de raad voorgelegd.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)
De initiatiefnemers voor de ontwikkeling van de Holland Outlet Mall in Zoetermeer (zijnde de eigenaren van het Woonhart en Provast) hebben de gemeente laten weten meer tijd nodig te hebben om de door hen benodigde stappen te zetten om te komen tot een SOK. Daarnaast is er nog niet op alle aspecten overeenstemming tussen de initiatiefnemers en de gemeente, tussen de initiatiefnemers onderling en tussen de initiatiefnemers en de VvE Planeten. Met betrekking tot dit laatste heeft de raad in Motie 1701-06 (Eerst afspraken met de VvE's op orde) aangegeven dat een dergelijke overeenstemming voorwaardelijk is voor het sluiten van een SOK. Omdat het college ook pas een SOK wil sluiten als aan de door de raad gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan in september nog geen SOK ter besluitvorming aan de raad kan worden voorgelegd. Het college laat het initiatief bij de eigenaren om de benodigde stappen te zetten. Het college zal de werkzaamheden weer volledig oppakken als de initiatiefnemers aangeven dat zij de benodigde stappen hebben genomen en klaar zijn voor het sluiten van de SOK.

Het college vindt het jammer dat de geplande besluitvorming moet worden uitgesteld, maar heeft er begrip voor dat de voorbereiding van een dergelijke complexe ontwikkeling soms meer tijd vraagt dan gepland. Dat ook de initiatiefnemers aangeven te kiezen voor kwaliteit en een zorgvuldig proces past goed bij de manier waarop het college de plannen positief kritisch beoordeelt. Er is op 31 augustus een gesprek geweest met de vastgoedeigenaren van het Woonhart. Tijdens dit gesprek hebben de eigenaren medegedeeld dat zij op 9 september samen met de overige eigenaren een besluit zullen nemen over het vervolg van het project.

Actualisatie Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)
Het DPO is door DTNP op basis van de recente Koopstroomcijfers geactualiseerd (bijlage 1) en op www.zoetermeer.nl/hollandoutletmall gepubliceerd zodat alle geïnteresseerden deze in kunnen zien. Aan Goudappel Coffeng is gevraagd om naast het DPO de actuele marktruimte in de relevante regio in beeld te brengen (bijlage 2). In het geactualiseerde DPO en de aanvullende notitie worden de uitkomsten van het

eerdere DPO herbevestigd: er is voldoende lokale en regionale marktruimte voor de ontwikkeling van de HOM. Beide stukken zijn ter informatie op de website geplaatst.

Verkeerskundige uitwerking
Het schouwen van de huidige verkeers- en parkeersituatie is afgerond. De resultaten ervan zijn verwerkt in twee rapporten die zijn gepubliceerd op www.zoetermeer.nl/hollandoutletmall en verspreid onder de deelnemers aan de schouwen.

Parkeren
Voor het onderdeel parkeren is op 5 juni een afrondende bijeenkomst geweest, waar de resultaten van het schouwen zijn gedeeld met de deelnemers en overig geïnteresseerden. Het traject om het parkeerbeleid in de buurten achter het Woonhart te herzien wordt voorbereid. Tevens is er de afgelopen tijd al intensiever gehandhaafd op het doordraaien van de parkeerschijven in de buurt van Teleperformance. Bovendien heeft Teleperformance de beugels op de eigen parkeerplaatsen ingeklapt, zodat deze makkelijker door het personeel van Teleperformance gebruikt kunnen worden. Het aanbrengen van nieuwe blauwe belijning waar deze is vervaagd is inmiddels ook uitgevoerd in de Schouwen- en Hovenbuurt

Verkeer
Tijdens het schouwen van het verkeer hebben deelnemers zich uitgesproken over door hen ervaren en door hen te verwachten knelpunten. Er wordt nog een afsluitende informatieavond georganiseerd om de mogelijke oplossingsrichtingen voor de gesignaleerde knelpunten te bespreken. Het verkeerskundig onderzoek en de schouwen hebben ertoe geleid dat er meer zicht is op de knelpunten en mogelijke oplossingen/maatregelen. De financiële dekking ervan wordt verder onderzocht. Dit is, zoals het raadsbesluitpunt 6 voorschrijft, onderwerp van een gemeente-brede afweging waarvoor binnen de Mobiliteitsvisie en bijbehorende jaarschijven dekking moet worden gevonden.

Tevens wordt tijdens de afsluitende bijeenkomst een doorkijkje gegeven naar de mogelijke oplossingen voor de toekomstige situatie met en zonder HOM. De raad wordt hiervoor uitgenodigd. Voor de mogelijke toekomstige maatregelen is (nog) geen budget beschikbaar. Ook hiervoor zal binnen de Mobiliteitsvisie en jaarschijven dekking moeten worden gevonden. Uitgangspunt is dat de uitvoering van de maatregelen ten behoeve van de HOM voorafgaand aan de opening van de HOM worden uitgevoerd.

Stand van zaken moties
In de raadsvergadering van 23 januari 2017 zijn – in het kader van het raadsbesluit om verder te gaan met de ontwikkeling van de Holland Outlet Mall – 7 moties aangenomen. Van deze moties zijn er reeds 5 afgedaan (zie memo d.d. 23 juni 2017) en onderstaande 2 verdaagd:

1. Motie 1701-05 Verkeersknelpunten beter in kaart
   Deze motie zal in aansluiting op de besluitvorming over de SOK weer worden opgepakt.
2. Motie 1701-06 Eerst afspraken met de VVE's op orde
   Deze motie wordt afgedaan met het sluiten van de SOK. De motie schrijft voor dat er pas een SOK gesloten wordt als er overeenstemming is met de VvE Planeten.

Uitgangspunten bij verdere uitwerking
Naast de drie hoofdproducten (SOK, DPO en verkeer) uit het raadsbesluit en de ingediende moties, is aan de verdere uitwerking van het initiatief een reeks uitgangspunten meegegeven (raadsbesluit 2a t/m 2s). Een groot deel van deze uitgangspunten krijgt na het sluiten van de SOK, in de fase van het maken van het voorontwerp bestemmingsplan en met het sluiten van de realisatieovereenkomst (ROK), een concrete uitwerking. Het betreft de onderdelen:

- borging complementariteit in aanbod
- aantrekkelijke verbinding tussen HOM en Stadshart

- maatregelen voor verkeer en parkeren
- OV-gebruik en transferia
- promotie Zoetermeer en regio
- aantrekkelijke plint
- hoogwaardige architectuur
- duurzaam en toekomstbestendig gebouw
- toegankelijkheid
- werkgelegenheid en SROI

Financiën
Voor de periode tot en met het sluiten van de SOK heeft de gemeenteraad in januari een budget van € 700.000,- beschikbaar gesteld. Momenteel is ca. 4,5 ton besteed aan onder meer de verkenning van oplossingen voor de verkeersvraagstukken, de actualisatie van het DPO, het opstellen van een concept SOK, projectmanagement en samenspraak.

De inschatting is dat de resterende werkzaamheden binnen het budget van € 700.000,- uitgevoerd kunnen worden.

College gaat verder als initiatiefnemers benodigde stappen hebben genomen
Het college is onverminderd positief over de kansen die de HOM kan hebben voor de stad. Het college vindt het hierbij van belang om alle belanghebbenden te vertegenwoordigen, mede vanwege de zorgen uit de samenleving. Daarom blijft het college de plannen positief kritisch beoordelen. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld dat met de komst van de HOM de reeds ervaren knelpunten op gebied van verkeer en parkeren worden verbeterd.

Omdat het college inmiddels op de helft van het budget zit en de kosten wil beheersen, pakt het college een aantal werkzaamheden weer op als de initiatiefnemers aangeven dat zij de benodigde stappen hebben genomen en klaar zijn voor het sluiten van de SOK. Tot die tijd beperkt het college de kosten tot het minimum. Het college streeft ernaar om zo snel mogelijk meer duidelijkheid te kunnen bieden over de voortgang. Om deze reden zal de gemeente in contact blijven met partijen zoals de VvE Planeten, belangengroeperingen, bewoners en de regio.

Vooralsnog weet het college niet wanneer de besluitvorming over de SOK verwacht kan worden. Het college zal de raad elk kwartaal, of direct bij actuele ontwikkelingen, informeren over de laatste stand van zaken en de financiën.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:
Naam : E. Loeters
Telefoonnummer : 06 55429315
E-mailadres : e.loeters@zoetermeer.nl