

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	'Versnelling ontwikkelmogelijkheden Kwadrant B&F'
<b>Zaaknummer</b>	-2017-000228
<b>Documentnummer</b>	DOC-2017-001559
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	M.A. van der Veen m.a.van.der.veen@zoetermeer.nl 079-3468647
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Rosier, M.J.
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	Kuiper, T.C.; Vugs, I.H.C.

<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	
<b>Programma(s)</b>	Inrichting van de stad Wonen en bouwen
<b>Indien geheim</b>	Reden: Termijn:
<b>Eerdere besluitvorming</b>	Raadsbesluit heroverweging ontwikkelstrategie Kwadrant (DOC 2015-006426) d.d. 8 februari 2016
<b>Samenvatting</b>	In februari 2016 heeft de raad een besluit genomen over de ontwikkelstrategie voor de verschillende gebieden van het Kwadrant. Voor gebied B&F blijkt het vastgestelde proces echter onvoldoende flexibiliteit te bieden. De raad wordt daarom voorgesteld om in te stemmen met een nieuw proces waarin het basisprogramma wordt vervangen door een ambitiedocument. De flexibiliteit van het ambitiedocument zorgt ervoor dat het proces om tot woningbouw te komen versneld wordt. Over het concept-ambitiedocument zal na het raadsbesluit samenspraak plaatsvinden. Dit raadsvoorstel bevat daarom ook het procesvoorstel voor de samenspraak. Na afronding van de samenspraak wordt het definitieve ambitiedocument ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
<b>Bijlagen + locatie</b>	Ambitiedocument Kwadrant B&F

# Raadsbesluit nr. DOC-2017-001559

## Flexibele ontwikkelmogelijkheden Kwadrant B&F

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

### besluit

1. De huidige visie voor Kwadrant B&F zoals geformuleerd in raadsbesluit 006426 niet langer van toepassing te verklaren;
2. Het concept-ambitiedocument Kwadrant B&F (waarin de nadruk ligt op stedelijk wonen in het groen), dat inhoudelijk is gebaseerd op de uitgangspunten van het basisprogramma uit raadsbesluit 006426, met de volgende (voorlopige) uitgangspunten vrij te geven voor samenspraak:
  - een nieuw onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet van Zoetermeer;
  - nieuwe woontypes/ milieus, die het standaard suburbaan overstijgen (geen normale eengezinswoningen of twee-onder-een kap);
  - een verbindende groene schakel, tussen het Van Aalstpark en het Van Tuylpark;
  - een langzaamverkeersverbinding door het plangebied als verbinding tussen Zegwaardseweg en de Edisonstraat (als onderdeel van verbinding tussen Binnenstad en Bleizo);
  - een landschappelijke groene setting als basiskwaliteit voor het geheel;
  - geclusterde woonvormen met grote mate van collectiviteit, nieuwe verhoudingen tussen openbaar- en privé en voor verschillende doelgroepen, waaronder ook (als sociale opgave) mogelijk plek voor specifiek zorgbehoevenden (intramuraal);
  - meer stedelijke uitstraling en wandvorming met hoogte richting het noorden (Australiëweg en de Oostweg) en meer openheid en aflopend in hoogte, gericht op de zon en ruimte voor groen en buitenruimtes op het zuiden;
  - een groene omzoming van het gebied door de bestaande windsingel rondom te handhaven als afscherming en basis voor een beschutte ligging en groene kwaliteit;
  - het respecteren en versterken van de kwaliteiten van de Zegwaardseweg als historisch en landelijk lint tot aan de oude kwelsloot beneden aan de dijk;
  - een prettige toekomstige woonomgeving als bij de planvorming voldoende rekening wordt gehouden met de geluids- en milieuaspecten van omliggende infrastructuur;
  - het verleggen dan wel herprofilen van de Edisonstraat om de ruimtelijke en fysieke barrière om te buigen in een aantrekkelijk weg.
3. In te stemmen met de ambitie om de woningen in Kwadrant B&F te realiseren als Nul op de Meter woningen zonder gasaansluiting;
4. De woonvariant Groen en dorps wonen in het Kwadrant te laten uit werken door de geïnteresseerde marktpartijen die het gebied willen ontwikkelen en daarmee motie 1606-2 af te doen;
5. In te stemmen met het procesvoorstel samenspraak ambitiedocument Kwadrant B&F waarin wordt gekozen voor niveau raadplegen;
6. Een fasekrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen voor project 121 Kwadrant B&F (Immateriële vaste activa);

7. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging waarbij € 75.000 als voorbereidingskosten wordt geactiveerd, vast te stellen;
8. Het college de opdracht te geven in gesprekken met geïnteresseerde marktpartijen het ambitiesdocument als vertrekpunt te nemen.

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 29 mei 2017

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

In februari 2016 heeft de raad een besluit genomen over een ontwikkelstrategie voor de verschillende gebieden van het Kwadrant. Voor gebied B&F is besloten om een samspraakproces te doorlopen met als doel invulling door woningbouw. Dit proces bestond grofweg uit drie stappen: het opstellen van een basisprogramma, het doorlopen van een samspraakproces op het niveau 'laten adviseren' (na instemming van de raad over dit basisprogramma) en het opstellen van een ontwikkelingsplan.

### Proces biedt onvoldoende flexibiliteit

Dit proces blijkt echter onvoldoende flexibiliteit te bieden, nu de markt aantrekt en een initiatiefplan is ingediend door drie ontwikkelaars. Dit initiatiefplan is ingediend na een oproep door wethouder Kuiper en Rosier tijdens bijeenkomsten van Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit "De stad is nog niet af". De oproep aan marktpartijen was om initiatief te tonen voor planontwikkeling op onder meer Kwadrant B&F. Drie ontwikkelaars (Synchroon, Dura Vermeer en AM) hebben hier gezamenlijk gehoor aan gegeven en hebben een initiatiefplan bij de gemeente ingediend. Deze ontwikkelcombinatie wil graag voor eigen rekening en risico een haalbaar plan uitwerken, rekening houdend met de relevante factoren en ambities. Ontwikkelaar Synchroon treedt op als penvoerder namens de ontwikkelcombinatie.

Het initiatiefplan past bij de ambities die inmiddels ambtelijk in kaart waren gebracht ten behoeve van het basisprogramma. Naar aanleiding van het ingediende initiatiefplan zijn echter zorgen ontstaan bij het college over het laten vaststellen van een basisprogramma. Met het vaststellen van een basisprogramma verbindt de gemeente zich namelijk aan een langdurige en kostbare aanbestedingsprocedure. Dit omdat de gemeente in een basisprogramma randvoorwaarden stelt die verder gaan dan publiekrechtelijk kan worden afgedwongen. De gemeente gedraagt zich in dat geval feitelijk als opdrachtgever, waardoor de gemeente tot aanbesteding verplicht is. Door een aanbesteding duurt het proces langer en wordt de gewenste woningbouw minder snel gerealiseerd. Daarom wordt voorgesteld om een ambitiedocument voor het gebied door de raad te laten vaststellen in plaats van een basisprogramma. Met een ambitiedocument kan de gemeente flexibeler omgaan met initiatiefplannen en zelf de keuze voor een marktpartij bepalen.

Deze aanpak komt ook overeen met de door de Ministeries van BZK en Infrastructuur/Milieu, VNG, IPO en NEPROM opgestelde '[Reiswijzer Gebiedsontwikkeling](#)' en de handreiking '[Houd het simpel met vlag en wimpel](#)', een hulpmiddel voor marktpartijen en overheden bij de partnerkeuze voor gebiedsontwikkeling. Hierin staat dat als de overheid het initiatief neemt voor de ontwikkeling van commerciële functies op haar eigen grond, zij in hoge mate zelf kan bepalen hoe ze tot de keuze van een marktpartij komt, mits ze daarbij transparant en marktconform te werk gaat. De overheid mag dus ook zonder een selectieproces één-op-één een marktpartij kiezen en contracteren. Uiteraard moet zij daarbij wel de staatssteunregels in acht nemen (onder meer door gebruik te maken van onafhankelijke taxaties). Een één-op-één-samenwerking kan voordelen opleveren in kosten, tempo en/of risicoprofiel.

Zou er voor de aanbesteding worden gekozen in het onderhavig geval dan zou het betekenen dat de eerdergenoemde voordelen wegvallen. Bij dergelijke gebiedsontwikkelingen kan de gemeente een actief of een passief grondbeleid voeren. Een actief grondbeleid vereist een actieve(re) rol van de gemeente dan een faciliterend grondbeleid. Actief grondbeleid leidt grotendeels tot aanbesteding en een passief grondbeleid juist niet. De rol van de gemeente beperkt zich bij dit laatste tot haar publiekrechtelijke taken. In onderhavig geval kiest de gemeente ervoor om niet verder te gaan dan het stellen van de publiekrechtelijke eisen om zodoende de ontwikkelaars voldoende uitdaging te bieden om met een mooi plan te komen

voor het Kwadrant B&F. De gemeente kiest er dan ook voor om één-op-één de grond uit te geven. Gronduitgifte hoeft niet te worden aanbesteed.

### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

#### Ambitiedocument in plaats van basisprogramma

Om meer flexibiliteit en snelheid te creëren wordt de raad gevraagd het eerdere besluit over Kwadrant B&F niet langer van toepassing te verklaren. In plaats van een basisprogramma vast te stellen wordt de raad gevraagd om een concept-ambitiedocument vrij te geven voor samenspraak. Na afloop van de samenspraak besluit de raad over het ambitiedocument en stelt hiermee de kaders voor het gebied.

Het ambitiedocument verschilt qua inhoud weinig met het basisprogramma. De ambities hebben betrekking op de onderwerpen die al eerder door de raad zijn vastgelegd in het vorige besluit (006426), namelijk:

- a. Begrenzing ontwikkelgebied
- b. Invulling en kwaliteit (openbare) ruimte
- c. Infra- c.q. (langzaam) verkeersstructuur
- d. Groenstructuur
- e. Waterstructuur
- f. Wenselijke (maatschappelijke) voorzieningen

Ook zaken die de raad expliciet heeft meegegeven, zoals behoud van zoveel mogelijk groen, zijn opgenomen in het ambitiedocument. Harde aantallen qua woningen, en de kosten en opbrengsten zijn buiten beschouwing gelaten. Het ambitiedocument heeft de nadruk op 'stedelijk wonen in het groen' en bevat de volgende (voorlopige) uitgangspunten:

- een nieuw onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet van Zoetermeer;
- nieuwe woontypes/ milieus, die het standaard suburbaan overstijgen (geen normale eengezinswoningen of twee-onder-een kap);
- een verbindende groene schakel, tussen het Van Aalstpark en het Van Tuyllpark;
- een langzaamverkeersverbinding door het plangebied als verbinding tussen Zegwaardseweg en de Edisonstraat (als onderdeel van verbinding tussen Binnenstad in Bleizo);
- een landschappelijke groene setting als basiskwaliteit voor het geheel;
- geclusterde woonvormen met grote mate van collectiviteit, nieuwe verhoudingen tussen openbaar- en privé en voor verschillende doelgroepen, waaronder ook (als sociale opgave) mogelijk plek voor specifiek zorgbehoevenden (intramuraal);
- meer stedelijke uitstraling en wandvorming met hoogte richting het noorden (Australiëweg en de Oostweg) en meer openheid en aflopend in hoogte, gericht op de zon en ruimte voor groen en buitenruimtes op het zuiden;
- een groene omzoming van het gebied door de bestaande windsingel rondom te handhaven als afscherming en basis voor een beschutte ligging en groene kwaliteit;
- het respecteren en versterken van de kwaliteiten van de Zegwaardseweg als historisch en landelijk lint tot aan de oude kwelsloot beneden aan de dijk;
- een prettige toekomstige woonomgeving als bij de planvorming voldoende rekening wordt gehouden met de geluids- en milieuaspecten van omliggende infrastructuur;
- het verleggen dan wel herprofilen van de Edisonstraat om de ruimtelijke en fysieke barrière om te buigen in een aantrekkelijk weg.

### Concept-ambitiedocument vrijgeven voor samenspraak

Het concept-ambitiedocument wordt eerst door de raad vrijgegeven voor samenspraak. Met de aan- en opmerkingen van de samenspraakgerechtigden kan het ambitiedocument worden aangescherpt. Het ambitiedocument inclusief de samenspraakreacties wordt vervolgens ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Op deze manier worden de kaders voor het gebied door de raad bepaald.

### Definitief ambitiedocument is uitgangspunt voor marktpartijen

Nadat de ambities door de raad zijn vastgelegd in het definitieve ambitiedocument kan de gemeente initiatiefplannen van marktpartijen toetsen aan het ambitiedocument. Het ambitiedocument daagt marktpartijen uit om met een aantrekkelijk en optimaal plan te komen. Niet alle ambities kunnen publiekrechtelijk worden afgedwongen. Vanwege de wens en ambitie om tot de ontwikkeling van het gebied te komen zullen marktpartijen in hun planontwikkeling trachten om zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de ambities van de gemeente. Tegelijkertijd zorgt een marktpartij er voor dat een plan haalbaar en uitvoerbaar is, omdat zij de partij is die het moet realiseren.

### Intentieovereenkomst met ontwikkelcombinatie

Naar aanleiding van de brede oproep door de wethouders in Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit hebben zich drie ontwikkelaars (in een ontwikkelcombinatie) gemeld met een initiatiefplan. Deze ontwikkelcombinatie wil graag voor eigen rekening en risico hun initiatiefplan verder uitwerken op basis van het ambitiedocument. Het college wil daartoe een intentieovereenkomst afsluiten. De ontwikkelcombinatie werkt vervolgens een haalbaar plan uit, gebaseerd op de ambities en ander vastgesteld beleid.

In het geval dat de gemeente en de ontwikkelcombinatie besluiten niet met elkaar verder te gaan, kan het college met het ambitiedocument op zoek naar andere marktpartijen die in Kwadrant B&F hun plan wensen te ontwikkelen.

### Motie Groen en Dorps wonen in het Kwadrant

In motie 1602-6 Groen en dorps wonen in het Kwadrant wordt het college gevraagd een woonvariant te verkennen waarin de elementen groen, dorps, sociaal, parkeren, wandelpaden en geen tuinafscheidingen zoveel mogelijk zijn verwerkt. Deze woonvariant zal worden uitgewerkt door de ontwikkelcombinatie als variant. Deze afspraak wordt opgenomen in de intentieovereenkomst. Wanneer de intentieovereenkomst met de ontwikkelcombinatie niet wordt afgesloten, wordt het uitwerken van de variant uit de motie aan een andere geïnteresseerde marktpartij voorgelegd.

### Vervolgproces

Het voorlopig bouwplan dat uiteindelijk door de ontwikkelaar(s) wordt ingediend wordt getoetst door de gemeente. Wanneer de ontwikkeling past binnen de ambities en financieel haalbaar is voor de gemeente zullen afspraken met de ontwikkelaars worden gemaakt over de vervolgfase. In deze fase zal o.a. een planologische procedure moeten worden doorlopen om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. Dit kan door een herziening van het bestemmingsplan of door het doorlopen van een uitgebreide Wabo omgevingsprocedure op basis van een ruimtelijke onderbouwing. In beide procedures heeft de raad een besluitvormende rol. Waar mogelijk worden de ambities van de gemeente publiekrechtelijk vastgelegd, omdat de ambities via privaatrechtelijke weg niet afdwingbaar zijn. Met de ontwikkelaars zal worden bekeken voor welk planologisch traject wordt gekozen. Na afronding van het planologische traject kan bij een onherroepelijke omgevingsvergunning realisatie plaatsvinden. Met waaronder grondverkoop ten behoeve van woningbouw conform wet- en regelgeving, onder andere op het gebied van aanbesteding en staatssteun.

### Planning 2017:

Samenspraak	Juni
Ambitiedocument definitief maken en samenspraakverslag opstellen	Juli
Vaststellen ambitiedocument door raad	September
Afsluiten intentieovereenkomst	Oktober
Start planologische voorbereidingen	Januari 2018

## Financiën

De financiële consequentie bij de gevraagde besluiten betreft € 75.000 aanvraag fasekrediet, voor project 121 Kwadrant B&F (Immateriële vaste activa) en ter dekking van interne apparaatskosten en eventuele externe onderzoeken/adviezen tot de realisatiefase.

Voor zover mogelijk worden gemeentelijke kosten ten laste gebracht bij toekomstige ontwikkelaars via het aangaan van een anterieure overeenkomst.

## Samenspraak en Communicatie

### Procesvoorstel samenspraak

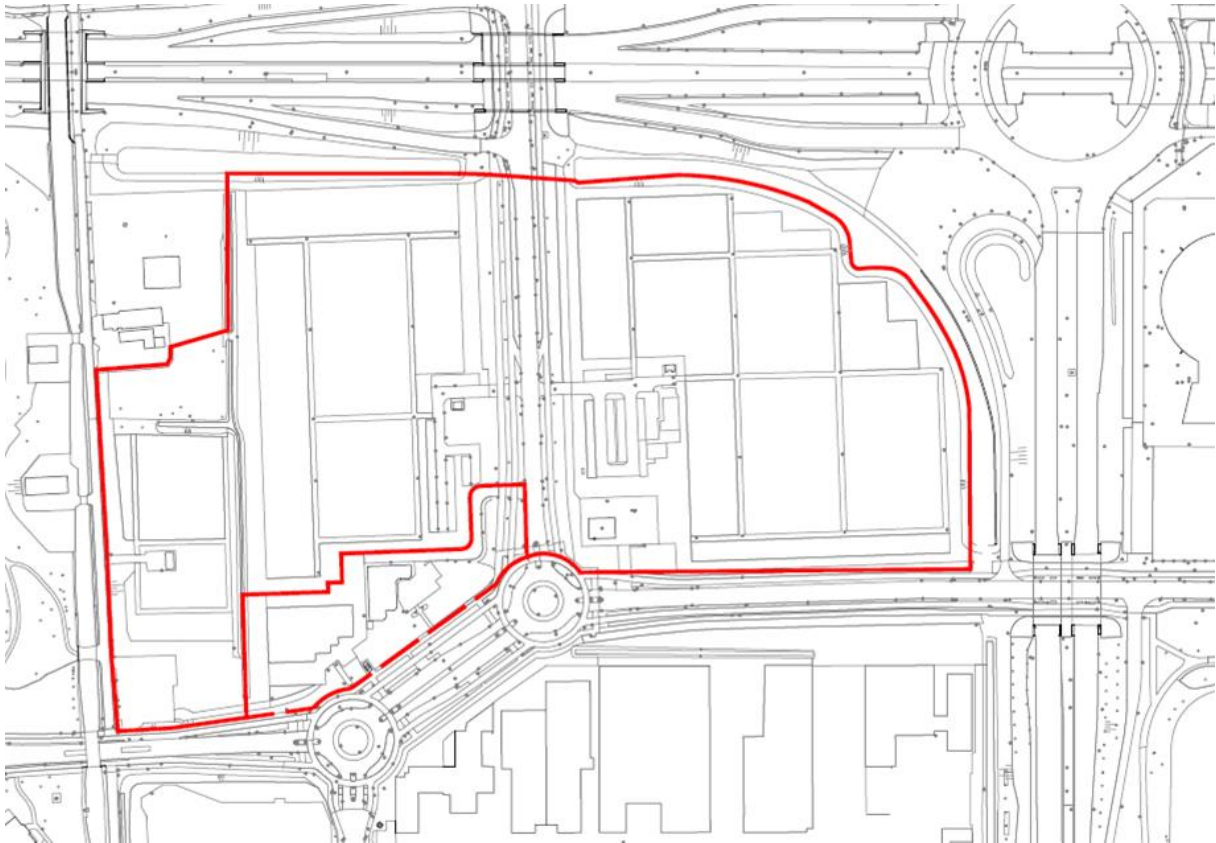
In het vorige raadsbesluit was het samenspraakniveau voor Kwadrant B&F vastgesteld op het niveau 'laten adviseren'. Intussen is Kwadrant B&F aangewezen als kansrijke gemeentelijke woningbouwlocatie en het college heeft van de raad de opdracht gekregen om woningbouw op deze locatie zo snel mogelijk te realiseren. Een nieuw en onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu past zowel op deze specifieke locatie als bij het vernieuwingsconcept van Zoetermeer. Door het proces te versnellen en flexibeler te maken voorzien we in de groeiende behoefte van de toekomstige bewoners van dit gebied. Voor het realiseren van dit proces is samenspraak op raadpleegniveau nodig. De gemeente betreft diverse groepen belanghebbenden bij dit samenspraakproces. De uitkomsten van deze samenspraak worden meegenomen in de verdere planontwikkelingen.

Doordat in de beginfase van de planvorming samenspraak plaatsvindt, kan een eventueel voorontwerpbestemmingsplan worden overgeslagen. Het (globale) bouwplan kan direct naar een ontwerpbestemmingsplan worden vertaald, waarmee de inspraakperiode kan worden ingegaan.

### *Onderwerp en speelruimte van de samenspraak*

Het voormalige volkstuintencomplex, vlek B&F van het voormalige Kwadrant, wordt herontwikkeld tot een woongebied. Het onderwerp van het samenspraaktraject is het concept-ambitiedocument. Dat er woningbouw op deze locatie gaat komen, is een vaststaand uitgangspunt (besloten door de raad) en daarmee geen onderwerp van de samenspraak.

De scope van het project betreft het onderstaande gebied:



a. Doel van de samenspraak

Het doel van de samenspraak over het concept-ambitiedocument is input krijgen van de samenspraakgerechtigden, waarmee het definitieve ambitiedocument kan worden aangescherpt.

b. Schaal waarop de samenspraak speelt

De samenspraak speelt zich af op projectgebiedsniveau en de directe omgeving.

c. Samenspraakgerechtigden

De omliggende bedrijven en omwonenden zijn samenspraakgerechtigd. Ook de bezoekers van de tijdelijke natuur, zoals leden van de vogelwerkgroep, worden betrokken in de samenspraak.

d. Niveau van samenspraak

De samenspraak vindt plaats op raadplegend niveau. Bij het niveau raadplegen worden meningen en ideeën van de samenspraakgerechtigden geïnventariseerd, maar deze zijn niet bindend voor de gemeente en/ of de marktpartij. Waar mogelijk worden de meningen en ideeën meegenomen in de verdere planvorming.

e. Inrichting van het samenspraakproces

De samenspraakgerechtigden worden benaderd om hun reacties/ ideeën te geven over het concept-ambitiedocument. Het concept-ambitiedocument is zowel online (doe mee platform) als bij de omgevingsbalie te bekijken. Ook zal een samenspraakavond worden georganiseerd waar de ambities worden getoond. De reacties tijdens het samenspraaktraject worden opgenomen in het samenspraakverslag. Het definitieve ambitiedocument wordt samen met het samenspraakverslag aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Hiermee wordt het samenspraaktraject afgesloten.

## Duurzaamheid



De gemeente Zoetermeer heeft de ambitie om de gebouwde omgeving klimaatneutraal te laten functioneren. Daarom is in het “programma duurzaam en groen Zoetermeer 2016-2020” opgenomen dat nieuwbouwwoningen voortaan meteen inspelen op die ambitie van 2040. In het ambitiedocument is deze ambitie ook opgenomen.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

De toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten van de gebouwen zal aan het bouwbesluit worden getoetst bij de vergunningverlening. De toegankelijkheid van het openbaar gebied zal worden ontworpen en getoetst conform afspraken in de BIOR (basis inrichting openbare ruimte).

### **Rapportage en evaluatie**

Kwadrant B&F is als project opgenomen in de voortgangsrapportage Projecten Stedelijke Ontwikkeling.

### **Begrotingswijziging**

Met deze begrotingswijziging wordt € 75.000 begroot voor de haalbaarheidsfase. Deze kosten worden geactiveerd als Immateriële vaste activa (IMVA). Dat betekent dat de kosten te zijner tijd meegenomen zullen worden als boekwaarde wanneer de grondexploitatie wordt geopend.