

Raadsvoorstel

Onderwerp	Scenariokeuze Cadenza 2 en procesvoorstel samenspraak
Zaaknummer	-2017-000296
Documentnummer	DOC-2017-002109
Versie	
Auteur	K.C.A. Kampmeijer k.c.kampmeijer@zoetermeer.nl 079-3468850
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Kuiper, T.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Rosier, M.J.; Vugs, I.H.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Besluit 4 november 2013 , Besluit 30 mei 2016 , Besluit 13 februari 2017
Samenvatting	<p>De locatie Cadenza 2 is al enige jaren in beeld om te ontwikkelen met woningbouw. Vanaf september 2015 is voor deze locatie gekeken naar ontwikkeling van 60 jongerenwoningen. Hierover is intensief samenspraak gevoerd.</p> <p>Met het voorgestelde programma van 60 jongerenwoningen, zoals opgenomen in de besluitvorming over 200 jongerenwoningen van mei 2016, kan de boekwaarde van € 1,4 miljoen niet worden afgedekt. Hierop is besloten om de besluitvorming aan te houden.</p> <p>In de raadsvergadering van 13 februari 2017 heeft de raad via een amendement aangegeven dat Cadenza 2 voortvarend ontwikkeld moet gaan worden. Hierbij moet het college streven naar een budgetneutrale ontwikkeling en een mix van jongerenwoningen en commerciële appartementen.</p> <p>Het college heeft hierop diverse scenario's uitgewerkt. Vier scenario's voldoen in grote mate aan de criteria van het amendement dat op 13 februari 2017 door de raad is aangenomen. De voorkeur van het college gaat uit naar scenario III, met een programma van circa 90 jongerenwoningen en circa 80 commerciële appartementen. Dit voorstel betreft het instemmen met het voorkeursscenario van het college en de uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn.</p>
Bijlagen + locatie	Bijlage 1: Alle uitgewerkte scenario's Bijlage 2: Verslagen samenspraak in het kader van 200 jongerenwoningen Bijlage 3: Begrotingswijziging

Raadsbesluit nr. DOC-2017-002109

Scenariokeuze Cadenza 2 en procesvoorstel samenspraak

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zoetermeer

besluit

1. Voor de locatieontwikkeling van Cadenza 2 te kiezen voor scenario III, met een vastgoedprogramma van:
 - a. circa 90 kleine appartementen (tot 65 vierkante meter GBO) bestemd voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar;
 - b. circa 80 commerciële¹ appartementen;
2. Een parkeernorm van 0,422 per jongerenwoning op basis van de uitkomsten van de Omnibusenquête voor Cadenza 2 vast te stellen. Voor de jongerenwoningen zijn dan voor circa 90 appartementen 38 parkeerplaatsen nodig. Voor de commerciële appartementen geldt de maximale parkeernorm in het Stadscentrum van 1,2 per appartement;
3. De grondexploitatie van Cadenza 2 aan te passen voor wat betreft de kosten en opbrengsten die gebaseerd zijn op scenario III dat een vrijwel neutraal resultaat heeft;
4. In te stemmen met het procesvoorstel samenspraak locatieontwikkeling Cadenza 2 op het niveau van raadplegen;
5. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen waarbij in 2017:
 - a. De lasten en baten van programma 7 voor resultaatbestemming respectievelijk verlaagd worden met € 41.165 en € 28.165;
 - b. De toevoegingen aan de reserves ten laste van programma 7 per saldo met € 13.000 verhoogd worden, t.w.:
 - de Reserve Investeringsfonds 2030 verhogen met € 6.500
 - de Reserve Versterking Financiële Positie Ontwikkelingsbedrijf verhogen met € 6.500.

Over de onderdelen 3 en 5 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 2 oktober 2017

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

¹ met een commercieel appartement wordt een koopappartement of een vrije sector huurappartement bedoeld

Toelichting

Probleemstelling en kader

De locatie Cadenza 2 maakte deel uit van het project Centrum Oost. Voor dit project is in 2000 al een grondexploitatie vastgesteld. Tot en met 2011 zijn verschillende plannen voor een gecombineerde ontwikkeling van detailhandel, kantoor, horeca en wonen uitgewerkt door de ontwikkelaar, die in 1998 een prijsvraag had gewonnen om de toenmalige PWA-hal te herontwikkelen. De gemeente heeft deze plannen getoetst. In 2013 is een akkoord bereikt met de ontwikkelaar waarbij besloten is dat de ontwikkelaar afziet van ontwikkeling van de locatie Cadenza 2. De boekwaarde van Cadenza was in al deze jaren opgelopen naar een bedrag van € 1,3 miljoen en inmiddels bedraagt de boekwaarde voor Cadenza 2 € 1,4 miljoen.

De boekwaarde van Cadenza 2 bleef onderdeel van de grondexploitatie Centrum Oost en kon worden goedge maakt met een grondopbrengst voor een vastgoedprogramma van 80 commerciële appartementen. Dit vastgoedprogramma was gebaseerd op het laatste voorstel dat de ontwikkelaar voor Cadenza 2 had ingediend eind 2011.

De locatie Cadenza 2 is één van de vier locaties geweest van de *'Haalbaarheidsstudie ontwikkeling en realisatie 200 jongerenwoningen'*. Over de haalbaarheidsstudie is op 30 mei 2016 een [raadsbesluit](#) genomen. In het haalbaarheidsonderzoek is de ontwikkeling van de locatie Cadenza 2 met 60 jongerenwoningen onderzocht op technische, planologische, financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

In het besluit van 30 mei 2016 is onder punt 5 het volgende besloten over Cadenza 2:

5. Een voorstel betreffende de locatie Cadenza 2 met een verder uitgewerkte financiële onderbouwing, af te wachten.

Het voorstel voor 60 jongerenwoningen op Cadenza 2 is op zichzelf budgetneutraal. De grondopbrengsten voor de jongerenwoningen zijn ongeveer gelijk aan de kosten die voor de aanpassingen aan het openbaar gebied en de planbegeleiding moeten worden gemaakt. Er is echter geen surplus waarmee de boekwaarde kan worden goedge maakt. Het besluit over de ontwikkeling van de locatie met 60 jongerenwoningen is uiteindelijk aangehouden omdat de voorgestelde ontwikkeling zou leiden tot een verslechterd resultaat van € 1,4 mln. De raad heeft op 8 juli 2016 een [raadsmemo](#) ontvangen met een financiële toelichting op de ontwikkeling van jongerenwoningen op Cadenza 2.

Amendement

Op 13 februari jl. heeft de gemeenteraad bij de behandeling van het voorstel 'Wijziging woningbouwprogramma voor de te verkopen kantoorlagen Stadhuistoren' onderstaand geamendeerd besluit genomen.

Aan Raadsvoorstel DOC-2016-007808 "Wijziging woningbouwprogramma voor de te verkopen kantoorlagen Stadhuistoren" een besluit 2 toe te voegen dat luidt:

Besluit 2:

- a) Cadenza II voortvarend te ontwikkelen met tenminste 60 jongerenwoningen, en bij voorkeur 90 jongerenwoningen.*
- b) De mogelijkheden in het Cadenza II gebied te onderzoeken voor het ontwikkelen van een extra toren bestemd voor een mix van jongerenwoningen en vrije sector (huur)woningen.*
- c) Te streven naar een budgettair neutrale oplossing.*

Dit amendement is aanleiding geweest om verschillende scenario's te onderzoeken voor de gewenste ontwikkeling van de locatie Cadenza 2. Om te streven naar een budgettair neutrale

oplossing zal het vastgoedprogramma moeten worden vergroot. Dit is in principe afhankelijk van een aantal variabelen:

- de inpassing van het gebouw op de locatie
- het aantal parkeerplaatsen dat op maaiveld te realiseren is
- wel/niet gebruik maken van overmaat maaiveld parkeren bij Casa Italia
- wel/niet gebouwd parkeren
- de parkeernorm/parkeerbehoefte
- het type en de grootte van de woningen

Parkeernorm jongerenwoningen

Voor jongerenwoningen tot 70 vierkante meter geldt een parkeernorm exclusief bezoekersparkeren van 0,7. De indruk bestaat dat deze norm bij kleine appartementen voor jongeren ruim is.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Uitwerking amendement in scenario's

Om invulling te geven aan het amendement zijn negen scenario's doorgerekend. Er zijn vier scenario's die programmatisch en financieel invulling geven aan het amendement:

Scenario	Programma	Indicatie hoogte in meters	Hoogte vergelijkbaar met	Parkeeroplossing
Scenario I	Circa 60 jongerenwoningen en circa 30 commerciële appartementen	Circa 30 meter	Div. grote lange galerijflats in Driemanspolder, Palenstein en Meerzicht	Op maaiveld inclusief capaciteit parkeren Casa Italia
Scenario II	Circa 60 jongerenwoningen en circa 75 commerciële appartementen	Circa 60 meter	Toren stadhuis + 2 bouwlagen	Gebouwd parkeren commerciële appartementen, maaiveldparkeren jongerenwoningen
Scenario III	Circa 90 jongerenwoningen en zoveel commerciële appartementen voor neutraal resultaat (circa 80)	Circa 70 meter	Woontoren "Citytower" Berlijnstraat + 2 bouwlagen	Gebouwd parkeren commerciële appartementen, maaiveldparkeren jongerenwoningen
Scenario IV	Circa 90 jongerenwoningen en zoveel commerciële appartementen om een hoogte van circa 90 meter te bereiken	Circa 90 meter	Hoogste toren Spazio + 3 bouwlagen	Gebouwd parkeren commerciële appartementen, maaiveldparkeren jongerenwoningen

Scenario's met uitsluitend jongerenwoningen bieden geen dekking voor de historische kosten. Door de beperkte oppervlakte van het gebied zijn gebouwde parkeervoorzieningen noodzakelijk om te voorzien in de parkeerbehoefte. Bij een programma van uitsluitend 90 jongerenwoningen wordt het tekort hoger, omdat een gebouwde parkeerplaats ongeveer 3x zoveel kost als de

grond opbrengt voor een jongerenwoning. Daarom voldoen alleen scenario's met een mix aan programma aan de opdracht uit het amendement. Bij scenario I hoeft geen gebouwde parkeervoorziening te worden gerealiseerd. Zodra wel een gebouwde parkeervoorziening moet worden gemaakt, is een forse uitbreiding van het aantal commerciële appartementen noodzakelijk. Dit heeft wel het voordeel dat er ongeveer evenveel jongerenwoningen als commerciële appartementen moeten worden gerealiseerd waardoor de marktomstandigheden naar verwachting beter zullen zijn om dit programma af te zetten.

Woningcorporatie De Goede Woning (DGW) is betrokken bij de locatie Cadenza 2 op grond van de prestatieafspraken die gemaakt zijn in 2015. DGW heeft aangegeven bereid te zijn om de komende jaren 200 jongerenwoningen te realiseren. In het eerdere voorstel zou DGW alleen jongerenwoningen op deze locatie ontwikkelen. Nu er sprake is van een vastgoedprogramma met een mix van sociale jongerenwoningen en commerciële appartementen zal de gemeente een overeenkomst met een projectontwikkelaar sluiten die het sociale deel van het vastgoedprogramma bij voorkeur aan DGW moet leveren. Dit betekent dat de projectontwikkelaar voor de jongerenwoningen afspraken moet maken met DGW.

DGW is op eigen initiatief in gesprek met een ontwikkelaar om de plannen uit te werken, maar het is nog onzeker of de gemeente de grond aan deze beoogde ontwikkelaar wenst te verkopen. Voorwaarde is namelijk dat de toets op het nog te vervaardigen schetsontwerp positief is en de ontwikkelaar een aanvaardbare bieding doet die minimaal de te taxeren waarde bedraagt.

Voordelen van een verkoop één op één aan de door DGW gewenste ontwikkelaar zijn dat het tijdswinst oplevert en dat DGW en deze partij eerder hebben samengewerkt wat de kans van slagen voor het realiseren van het beoogde vastgoedprogramma vergroot.

In de hoogbouwvisie is een hoogte van 90 meter als maximum opgenomen. De scenario's blijven in ieder geval binnen deze norm. De scenario's moeten nog verder stedenbouwkundig worden uitgewerkt. Voor de eerste samspraakbijeenkomst zal dit verder uitgewerkt worden, zodat de omgeving en de gemeenteraad een beeld kunnen krijgen van de omvang van het bouwwerk. Het hoogste woongebouw in Zoetermeer tot nu toe is een van de torens van Spazio met een hoogte van 79 meter.

Toelichting scenario's

Scenario I geeft weliswaar invulling aan het amendement, maar is qua programma weinig ambitieus. Ook is er een afzetrisico voor de commerciële appartementen, omdat de jongeren oververtegenwoordigd zijn, zowel in het project, als op de belendende percelen. Het scenario is bovendien niet budgetneutraal. Het gebouw zal hoger worden dan de gepresenteerde impressie tijdens de eerdere samspraakbijeenkomsten.

Scenario II geeft ook invulling aan het amendement, heeft meer programma dan scenario I en voldoet daarmee ook aan de ambities van de gemeente met betrekking tot de schaalessprong. Het scenario is niet budgetneutraal. Doordat er geen mogelijkheid is om het parkeren op maaiveld op te lossen, moeten er meer commerciële appartementen worden toegevoegd om op eenzelfde resultaat als bij scenario I uit te komen. De hoogte van het gebouw zal ongeveer gelijk zijn aan de bestaande hoogbouw in het centrum van Zoetermeer.

Scenario IV geeft maximaal invulling aan het amendement, is ambitieus, maar vergt ook een bepaald type ontwikkelaar die bereid moet zijn een van de hoogste gebouwen van Zoetermeer te realiseren binnen de kaders van de hoogbouwvisie (circa 90 meter hoog).

Voorkeursscenario

Scenario III geeft eveneens invulling aan het amendement. Het programma is ambitieus, maar is vanwege de marktomstandigheden sneller te realiseren dan het programma van scenario IV.

Doordat het scenario tegemoet komt aan zowel de wens van de gemeenteraad om circa 90 kleine appartementen (tot 65 vierkante meter GBO) bestemd voor jongeren op de locatie te realiseren als aan de ambities van de schaa sprong en dit scenario tot een budgetneutraal resultaat leidt, kiest het college ervoor dit scenario aan de gemeenteraad voor te stellen en in het samenspraakproces te presenteren.

Parkeernorm jongerenwoningen en overtal parkeerplaatsen Casa Italia

De maximale parkeernorm van 0,7 voor kleine appartementen tot 70 m² bvo leidt in veel gevallen tot een onrendabel project, omdat de beperkte ruimte in het openbaar gebied het niet mogelijk maakt om het parkeren op maaiveld op te lossen. Van een gebouwde parkeervoorziening zijn de kosten hoger dan de opbrengsten voor een jongerenwoning. Onderzocht is of een lagere norm in het Stadshart mogelijk is.

Op basis van de uitkomsten van de Omnibusenquêtes is een andere parkeernorm berekend dan de parkeernorm voor het Stadshart. De conclusie van het verkeerskundig advies luidt als volgt:

Het hanteren van een parkeernorm voor jongerenwoningen lager dan de huidige parkeernorm voor woningen <70 m² bvo van 1 tot 1,3 pp/woning kan op basis van de onderbouwing van het autobezit onder jongeren in Zoetermeer en komt uit op 0,5 tot 0,95 pp/jongerenwoning. Realisatie van het bezoekersdeel van 0,3 pp/jongerenwoning kan in het Stadshart achterwege blijven. Er zijn immers voldoende openbare parkeerplaatsen in de omgeving te vinden in de vorm van (betaalde) parkeerplaatsen. In de parkeernota staat hierover het volgende: 'In het Stadshart/Dorpsstraat hoeft het bezoekersgedeelte van de parkeereis niet noodzakelijk op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er kan eventueel daarvoor een beroep gedaan worden op de beschikbare publieke (betaalde) parkeervoorzieningen.' Bij appartementen voor jongeren met een grootte van maximaal 65 vierkante meter GBO betekent dit een parkeernorm van 0,722 pp/jongerenwoning in het Stadshart en de realisatie van minimaal 0,422 pp/jongerenwoning op eigen terrein/kavel.

Toepassing van de parkeernorm van 0,422 kan dan ook voor het project Casa Italia gelden dat naast Cadenza 2 ligt. Dit is het oude EIM-gebouw dat in 2016 is getransformeerd naar jongerenwoningen en ook door DGW wordt geëxploiteerd. Dit betekent dat er 18 parkeerplaatsen minder nodig zijn voor Casa Italia dan de beschikbare parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen daarom eventueel gebruikt worden voor de ontwikkeling van Cadenza 2. Bij Casa Italia lijkt het erop dat de parkeerplaatsen lang niet allemaal benut worden. Dit gaan we toetsen aan de hand van parkeertellingen op een aantal momenten.

Nadat het scenario is bepaald voor Cadenza 2 kan gestart worden met de procedure voor wijziging van de bestemming naar Wonen.

Doorlooptijden

- 1^e samenspraakbijeenkomst om de omgeving te informeren (zo snel mogelijk na het zomerreces en voor het raadsbesluit in 2017)
- 2^e samenspraakbijeenkomst met impressies (eind 2017)
- Wijziging bestemming naar wonen (gereed najaar 2018)
- Uitwerking ontwerp gebouw door ontwikkelaar en toets gemeente (tweede helft 2018)
- Aanvraag omgevingsvergunning (voorjaar 2019)
- Start bouw (eind 2019).

Risico's:

Alle scenario's:

1. De hoogte van het gebouw zal mogelijk tot bezwaren uit de omgeving leiden, gezien de voorgeschiedenis van dit project en de recente samenspraakbijeenkomsten. Dit kan leiden

tot vertraging en extra ambtelijke inzet, waardoor het resultaat negatief kan worden beïnvloed.

2. Bij de planning van het voorliggende voorstel is uitgegaan van een samenwerking met De Goede Woning (DGW). Dit is op basis van reeds gemaakte prestatieafspraken waarbij DGW heeft aangegeven bereid te zijn om de komende jaren 200 jongerenwoningen te realiseren. Nu er sprake is van een vastgoedprogramma met een mix van sociale jongerenwoningen en commerciële appartementen zal de gemeente een overeenkomst met een projectontwikkelaar sluiten die het sociale deel van het vastgoedprogramma aan DGW moet leveren. Dit betekent dat de projectontwikkelaar voor de jongerenwoningen afspraken moet maken met DGW. Als dit niet lukt zal dit leiden tot vertraging.

Scenario I: Het grote aandeel jongerenwoningen ten opzichte van het aantal commerciële appartementen (verhouding 2:1) leidt tot onzekerheid over de afzetpotentie van de commerciële appartementen.

Scenario IV: Door voor een maximaal programma te kiezen, moet gezocht worden naar een ontwikkelaar die bereid is risico's te nemen. Als deze niet gevonden wordt, zal deze variant niet kunnen worden uitgevoerd.

Financiën

Uitwerking scenario's

In onderstaande tabel staan de gehanteerde uitgangspunten en de financiële uitkomsten van de scenario's die het meest tegemoet komen aan het amendement.

SCENARIO	I		II		III		IV	
woningtype/doelgroep	jongeren-woningen	commerciële appartementen	jongeren-woningen	commerciële appartementen	jongeren-woningen	commerciële appartementen	jongeren-woningen	commerciële appartementen
Aantal woningen	90		135		170		190	
	60	30	60	75	90	80	90	100
Saldo Ontwikkeling (EW)	€ -260.000		€ -270.000		€ 10.000		€ 330.000	
Parkeeroplossing	maaiveld + casa italia		maaiveld + gebouwd		maaiveld + gebouwd		maaiveld + gebouwd	
aantal parkeerplaatsen	61		115		134		158	
# aantal parkeerplaatsen	25,3	36,0	25,3	90,0	38,0	96,0	38,0	120,0
parkeernorm	0,422	1,20	0,422	1,20	0,422	1,20	0,422	1,20

Financiële onderbouwing scenario's

Scenario I Maximaal maaiveld parkeren (incl. terrein Casa Italia) met circa 60 jongerenwoningen en circa 30 commerciële appartementen (Eindwaarde € 0,26 mln. nadelig)

In dit scenario is gekeken naar het realiseren van circa 60 jongerenwoningen, aangevuld met commerciële appartementen, waarbij het aantal wordt beperkt door de parkeernorm en maaiveldparkeren op het terrein van Cadenza II, aangevuld met het overschot bij Casa Italia (18 stuks, o.b.v. parkeernorm 0,422 pp/jongerenwoning).

Samen met de te verwachten nog te maken kosten (€ 0,4 mln.), de historisch opgebouwde boekwaarde (€ 1,4 mln.), en de sociale grondopbrengsten, geeft dit naar verwachting een plansaldo op eindwaarde van € 0,26 mln. nadelig.

Scenario II Maaiveld parkeren (excl. terrein Casa Italia) met circa 60 jongerenwoningen en circa 75 commerciële appartementen (Eindwaarde € 0,27 mln. nadelig)

In dit scenario is gekeken naar het realiseren van circa 60 jongerenwoningen, aangevuld met commerciële appartementen.

Ondanks dat er nog ruimte over is voor maaiveldparkeren, is dit niet genoeg voor alle commerciële appartementen. Het parkeren voor de commerciële appartementen wordt volledig in gebouwde vorm opgelost, omdat het bij commerciële appartementen gebruikelijk is dat er per appartement minimaal één parkeerplaats beschikbaar is, liefst in een gebouwde parkeervoorziening. Dit zorgt daardoor naast de extra opbrengsten ook voor extra kosten.

Samen met de te verwachten nog te maken kosten (€ 0,4 mln.), de historisch opgebouwde boekwaarde (€ 1,4 mln.), en de sociale grondopbrengsten, geeft dit naar verwachting een plansaldo op eindwaarde van € 0,27 mln. nadelig.

Scenario III Budgettair neutrale ontwikkeling, met circa 90 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen om tot een budgettair neutraal resultaat te komen

In dit scenario is gekeken naar het realiseren van circa 90 jongerenwoningen, aangevuld met commerciële appartementen, met als doelstelling een budgettair neutrale ontwikkeling.

Ondanks dat er nog ruimte over is voor maaiveldparkeren, is dit niet genoeg voor alle commerciële appartementen. Het parkeren voor de commerciële appartementen wordt volledig in gebouwde vorm opgelost, omdat het bij commerciële appartementen gebruikelijk is dat er per appartement minimaal één parkeerplaats beschikbaar is, liefst in een gebouwde parkeervoorziening. Dit zorgt daardoor naast de extra opbrengsten ook voor extra kosten. Bij circa 80 commerciële appartementen (naast de 90 jongerenwoningen) is de ontwikkeling budgetneutraal.

Samen met de te verwachten nog te maken kosten (€ 0,4 mln.), de historisch opgebouwde boekwaarde (€ 1,4 mln.), en de sociale grondopbrengsten, is het te verwachten plansaldo op eindwaarde budgettair neutraal.

Scenario IV Maximaal programma met minimaal 90 jongerenwoningen tot de maximale hoogte conform de hoogbouwvisie (Eindwaarde € 0,3 mln. voordelig)

In dit scenario is gekeken naar het realiseren van circa 90 jongerenwoningen, aangevuld met commerciële appartementen, met als doelstelling een maximaal programma op de kavel te ontwikkelen.

Ondanks dat er nog ruimte over is voor maaiveld parkeren, is dit niet genoeg voor alle commerciële appartementen. Het parkeren voor de commerciële appartementen wordt volledig in gebouwde vorm opgelost en zorgt daardoor naast de extra grondopbrengsten ook voor extra kosten. Bij 100 commerciële appartementen (naast de 90 jongerenwoningen) heeft de ontwikkeling een positief saldo.

Samen met de te verwachten nog te maken kosten (€ 0,4 mln.), de historisch opgebouwde boekwaarde (€ 1,4 mln.), en de sociale grondopbrengsten, is het te verwachten plansaldo op eindwaarde ca € 0,3 miljoen voordelig.

Budget voor samenspraak

De kosten voor het samenspraakproces (ad. € 13.500) maken onderdeel uit van de totale raming voor de ambtelijke kosten van Cadenza 2.

Samenspraak en Communicatie

Kader procesvoorstel samenspraak Cadenza 2

De 'Samenspraakverordening Zoetermeer' (2015) stelt eisen aan de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het is noodzakelijk, op basis van artikel 4 van de samenspraakverordening, vooraf te bepalen op

welke wijze en niveau we samenspraak aanpakken middels een procesvoorstel. Dit procesvoorstel geeft daar voor de ontwikkeling van de locatie Cadenza 2 uitwerking aan.

In voorbereiding op het besluit van 30 mei 2016 is over de locatie Cadenza 2 met omwonenden uitvoerig samenspraak gevoerd. De samenspraak is vastgelegd in verslagen die als bijlage bij dit voorstel zijn gevoegd.

De omgeving is nog niet geïnformeerd dat het in de samenspraak gepresenteerde programma van 60 jongerenwoningen op Cadenza 2 niet in de gepresenteerde vorm uitgevoerd kan worden. Na het zomerreces 2017 wordt een samenspraakbijeenkomst georganiseerd om de omgeving te informeren over de gevolgen van de uitwerking van het amendement van 13 februari 2017 en hoe zij bij de verdere planvorming betrokken gaan worden. Ook worden alvast de eerste reacties opgehaald.

Naar aanleiding van de keuze van de raad voor een scenario voor verdere ontwikkeling van de locatie Cadenza 2 zal vervolg worden gegeven aan de samenspraak. In dit voorstel wordt hier invulling aan gegeven.

Bewoners, belanghebbenden en andere betrokkenen worden per brief uitgenodigd. Tevens gaat er een persbericht uit en zal er een bericht op de gemeentelijke website worden geplaatst. De resultaten van de samenspraak zullen worden gedeeld op de site van de gemeente Zoetermeer. (www.zoetermeer.nl/cadenza2)

Vervolg samenspraak

De wijze waarop de gemeente Zoetermeer omgaat met samenspraak is geregeld in de 'Kadernota Samenspraak' (oktober 2013) en de 'Samenspraakverordening' (24 september 2015). De kadernota gaat in op de inhoud en het niveau van samenspraak en de verordening gaat in op de vereisten die gesteld worden aan samenspraak. Met dit procesvoorstel wordt aan beide voldaan .

Bevoegd gezag

Gelet op artikel 2, lid 4 ex. artikel 4, lid 5 'Samenspraakverordening gemeente Zoetermeer', beslist in dit geval de gemeenteraad over de wijze van samenspraak op basis van het voorliggende procesvoorstel. Voor dit procesvoorstel is de volgorde aangehouden zoals opgenomen in de samenspraakverordening onder artikel 4.

A. Onderwerp en speelruimte van samenspraak

Het onderwerp van deze samenspraak is de ruimtelijke invulling van de locatie Cadenza 2 met hoofdzakelijk woningbouw. Er is in het eerdere samenspraaktraject al gesproken over de doelgroepen en een mix van soorten bebouwing. Dit zal niet opnieuw onderwerp van discussie worden.

In dit raadsvoorstel staan vier scenario's. Met de keuze voor een van deze scenario's wordt de speelruimte van de samenspraak beperkt tot samenspraak over de uiterlijke verschijningsvorm van de ontwikkeling. Het gaat hierbij dan om het aanzicht van het bouwwerk en de verdere invulling van de openbare ruimte en het parkeren.

B. Doel van de samenspraak

Het doel is om, met inachtneming van de voorgeschiedenis van het project, de omgeving te raadplegen over de fysiekruimtelijke uitwerking van de locatie Cadenza 2. Uitgangspunt bij de fysiekruimtelijke uitwerking van Cadenza 2 is het gekozen woningbouwprogramma, inclusief bijbehorende randvoorwaarden.

C. Schaal van samenspraak

De samenspraak wordt op wijkniveau (centrum) gevoerd. Overweging hierbij is dat zowel omwonenden en gebruikers van het gebied, als daarbuiten belangen hebben ten aanzien van deze ontwikkeling.

D. Belanghebbenden

Omwonenden en gebruikers van het gebied of aangrenzende gebieden, maar ook andere betrokkenen zoals ondernemers in het Stadshart. De samenspraakgroep zal uitgenodigd worden om het proces bij te wonen en te volgen.

E. Niveau van samenspraak

Op basis van de kadernota wordt voorgesteld om samenspraak te organiseren op het niveau van raadplegen. De overweging hierbij is dat er met het oog op de geschiedenis van de plan- en besluitvorming over het gebied en de bestaande uitgangspunten en kaders onvoldoende ruimte is voor een verdergaand niveau van samenspraak. Er kan vooral invloed worden uitgeoefend op de inrichting van het openbaar gebied.

Rolverdeling bij raadplegen, zoals opgenomen in Kadernota Samenspraak

Rol gemeente:

De gemeente bepaalt zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling van beleid. Meninge, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De rol van de participant is geconsulteerd. Plannen worden door de gemeente opgesteld en voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.

Rol samenleving

Betrokkenen geven hun mening over het project, de voorstellen, de buurt et cetera. Zij geven tips hoe het beter kan. Ze delen hun opvattingen en inzichten met hun achterban of buurt.

F. Inrichting van het proces

Eerste bewonersavond n.a.v. besluit B&W (zo snel mogelijk na het zomerreces)

Op deze avond wordt uitleg gegeven over de reden waarom de samenspraak een vervolg krijgt. Bewoners worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de inhoud van het project, maar ook over de verdere procesgang richting een definitieve invulling van de locatie. Er wordt actief geïnformeerd over de mogelijkheden om in te spreken bij de commissie- en raadsvergaderingen.

De gemeente geeft verder aan hoe het voorstel voor de raad inhoudelijk in elkaar zit en op welke manier tot deze keuze is gekomen. Aan omwonenden en andere belanghebbenden zal worden gevraagd op welke manier zij het gezamenlijk proces zien.

Verslag hiervan wordt daags na de bewonersavond, via de dagmail, aan de raad gestuurd.

Doelen:

- Informeren over wijziging van de plannen;
- Eerste reacties en emoties ophalen;
- Informeren over procesgang naar de raad en mogelijkheden om in te spreken;

Tweede bewonersavond n.a.v. besluit raad over scenario (eind 2017)

Op deze avond informeren wij bewoners en gebruikers van het gebied over de keuze van de raad en de voorgestelde invulling van de locatie. Hierbij tonen wij stedenbouwkundige impressies van de voorgenomen bebouwing. Bewoners krijgen de mogelijkheid om opmerkingen te maken en ideeën aan te dragen.

In het verslag van deze avond wordt een twekolommenstuk gevoegd met de opmerkingen en ideeën van betrokkenen. Dit wordt later aangevuld met de reactie en acties van de gemeente.

datum print: donderdag 7 september 2017

Vervolgsessie

Nadat het ontwerp is uitgewerkt, zal in samenwerking met de ontwikkelaar een derde samenspraakbijeenkomst worden georganiseerd. Het gaat dan om het volume en aanzicht van het gebouw, alsmede over de inrichting van de openbare ruimte om het bouwwerk.

Het definitieve ontwerp, inclusief financiële en technische uitwerking wordt vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad. Hier zal ook de verslaglegging van de samenspraak aan worden toegevoegd. Dit kan tegelijk worden beschouwd als eindverslag van de samenspraakprocedure.

Duurzaamheid

Dit aspect zal worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Dit aspect zal conform beleid worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en de aanpassingen aan het openbaar gebied.

Rapportage en evaluatie

Bij de besluitvorming over het vervolg van de invulling van de locatie Cadenza 2 zal een rapportage en evaluatie van de samenspraak worden gevoegd. Dit kan tegelijk worden beschouwd als eindverslag Samenspraakprocedure in zin van artikel 5 van de samenspraakverordening gemeente Zoetermeer.

Over de stand van zaken van het project en de financiële resultaten zal bij de gebruikelijke documenten van de planning & control-cyclus worden gerapporteerd. Ook zal jaarlijks over dit project gerapporteerd worden in de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling en in het Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG).

Begrotingswijziging

De financiële uitgangspunten van de 80 commerciële appartementen (resultaat € 13.000 negatief) worden door middel van deze begrotingswijziging vervangen door de financiële uitgangspunten van scenario III met een programma van 90 jongerenwoningen en circa 80 commerciële appartementen en een positief resultaat van € 10.000,-.