

# Gebiedsontwikkelingsplan 2019

# De Entree



07-12-2018

07-12-2018

# Inhoud

---

Inleiding	5
<b>Aanleiding en beleidscontext</b>	<b>6</b>
Zoetermeer en haar ambities	6
Verstedelijkingsopgave Provincie	6
Schaalsprong en woningbouwagenda Zoetermeer	6
Visie Entreegebied Zoetermeer	7
Masterplan De Entree	7
<b>De opgaven &amp; aanpak 2019</b>	<b>8</b>
Het ruimtelijk juridisch kader	9
Gebiedsexploitatie	10
Uitwerking opgaven Masterplan	14
Infrastructuur: Afrikaweg naar stadsstraat	14
Aansluiting Centrum-West	14
Stationsomgeving/ knoop A12	15
Programmatische verkenning	15
Uitwerking gebiedsontwikkeling middengebied	16
Boerhaavepark / Terra Nova (Breevast)	17
Bredewater 8	17
<b>Communicatie en omgevingsmanagement</b>	<b>18</b>
Strategisch	18
Tactisch	19
Operationele communicatie & omgevingsmanagement	19

07-12-2018

Een gebied vol kansen  
in ontwikkeling

07-12-2018

# Inleiding

---

Het maatschappelijke doel van de gebiedsontwikkeling De Entree is het realiseren van een levendige, duurzame en gezonde stadswijk die kwaliteit en aantrekkelijkheid toevoegt aan Zoetermeer, met een gevarieerd programma van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid, een goede aansluiting op de OV-knoop rond de A12 en het Centrum en goede mobiliteits- en parkeeroplossingen.

In 2016 is gestart met deze ontwikkeling, waarna op 3 juli 2017 de Gebiedsvisie Entréegebied is vastgesteld door de Raad, met de opdracht een stedenbouwkundig masterplan en daarbij behorende businesscase voor het gebied uit te werken. Dit als voorbereiding op de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige stadswijk met ongeveer 3.500 woningen.

In het coalitieakkoord van het nieuwe College in mei 2018 is de ambitie bevestigd, met het streven aanvullend 1.000 en dus een totaal van 4.500 woningen te realiseren.

Het Masterplan geeft een ruimtelijk programmatische vertaling van de woningbouwambities van de gebiedsontwikkeling De Entree. In de afgelopen maanden is het Masterplan afgerond en besproken met de in het gebied actieve vastgoedeigenaren, die instemmen met de ambities en uitgangspunten.

Dit gebiedsontwikkelingsplan beschrijft de opgaven, projecten en activiteiten die in 2019 uitgevoerd zullen worden om uiteindelijk tot realisatie van de ambities te kunnen komen. Na vaststelling door het college van B&W zal jaarlijks een actualisatie van dit document plaatsvinden.

07-12-2018

# Aanleiding en beleidscontext

---

## Verstedelijkingsopgave Provincie

Tussen 2010 en 2030 zijn er ongeveer 240.000 nieuwe woningen nodig in de provincie Zuid-Holland. Hiervan moeten er nog ca. 150.000 gerealiseerd worden. Aanvullend zijn er tussen 2030 en 2040 nog eens 60.000 woningen nodig. Een opgave die niet op zichzelf staat. Allereerst biedt het een kans om de provincie te versterken. Naast de vele kwaliteiten kenmerkt Zuid-Holland zich namelijk ook door een stedelijk gebied met gebrek aan samenhang, waardoor welvaart wordt misgelopen. De woningbouwopgave is een kans om in te spelen op maatschappelijke transitie zoals die op het gebied van energie, klimaat en economie.

## Zoetermeer en haar ambities

De ambitie van Zoetermeer past in de grote woningbouwopgaven van de provincie Zuid-Holland. In het coalitieakkoord 2018 – 2022 ‘Groene, veilige stad met ambitie’ ambieert de gemeente Zoetermeer om de komende jaren minimaal 10.000 nieuwe woningen bij te bouwen met een zoekopgave voor in totaal 16.000 woningen, in een brede variëteit voor verschillende groepen inwoners. Het instandhouden en versterken van bestaande voorzieningen is daarbij een belangrijke voorwaarde. Dit biedt grote uitdagingen, van het bieden van passende woningen in een veilige, groene omgeving aan iedereen die in Zoetermeer wil (blijven) wonen tot en met de energietransitie, waarvoor stappen gezet moeten worden om in 2040 energieneutraal te kunnen zijn.

## Schaalsprong en woningbouwagenda Zoetermeer

Het gemeentelijk beleid “Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven” geeft vorm aan de groei en toekomst van Zoetermeer, voor zowel de fysieke als de sociale stadsontwikkeling. Dit beleid ziet toe op een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving, het groen in en om de stad, de recreatieve voorzieningen (zwembad), biodiversiteit, gezondheid en welbevinden, verduurzaming en onderhoud aan bestaande wijken, energietransitie, sociale cohesie, bereikbaarheid en voorzieningen zoals winkels en scholen. Het gaat niet alleen om de groei met 10.000 woningen en de zoekopgave tot 16.000, maar vooral om de kwaliteit van bestaande wijken die verouderen en vergrijzen en daarom een kwaliteitsimpuls nodig hebben. De onlangs vastgestelde Versnellingsagenda benoemt veertien gebieden in de stad, waar prioriteit wordt gegeven om de woningbouwambitie te realiseren.

De ontwikkeling van het Entreegebied met een zoekopgave voor 4.500 woningen moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie, met als uitgangspunt een nieuw gemengd stedelijk milieu te realiseren dat onderscheidend is in Zoetermeer. Daarvoor is het niet alleen nodig om woningen toe te voegen, maar vooral om een gebied te creëren met samenhang en identiteit.

07-12-2018

## Visie Entreegebied Zoetermeer

In de zomer van 2017 is door de gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Entreegebied Zoetermeer vastgesteld, waarin een toekomstbeeld geschetst wordt voor het gebied rondom de Afrikaweg en een aantal pijlers zijn vastgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied:

- Het gebied wordt een hoogwaardig en kwalitatief aantrekkelijke stadswijk met een gemengd programma van wonen, maatschappelijke en commerciële functies;
- Met een aantrekkelijk, goed toegankelijk en functionerend openbaar vervoersknooppunt als verbinding tussen de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen;
- En een nieuw geprofileerde Afrikaweg als stadsstraat met daarin veel aandacht voor groen, verdichting en sociale samenhang.

## Masterplan De Entree

Het Masterplan is een verdere stedenbouwkundige, programmatische uitwerking en verdieping van de visie en heeft als doel kaders neer te zetten om de kansen die de Entree voor Zoetermeer heeft, te benutten. Op pagina 16 staat een kaart van het gebied met daarin kavelgrootten publiek en privaat in beeld gebracht.

In het Masterplan De Entree komt aan de orde welke ambitie de gemeente en tezamen met eigenaren en ontwikkelaars in het gebied willen realiseren. Met het benoemen van gedeelde eigenschappen voor het hele gebied en het vastleggen van stedenbouwkundige en programmatische principes voor de gebiedsontwikkeling zet de gemeente de kaders neer waarbinnen marktpartijen en de verschillende overheden het gebied verder kunnen ontwikkelen. Tevens wordt aandacht besteed aan het verfijnen en concretiseren van ambities ten aanzien van groen en openbare ruimte, duurzaamheid en klimaat en gezondheid (gezonde leefomgeving). Dit zijn essentiële onderdelen in de gebiedsontwikkeling omdat dit leidt naar een positionering van het gebied met daaropvolgend een gewenste doelgroep bepaling, een kwalitatieve woningbouwprogrammering en afstemming

daarvan met passende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Het Masterplan is gerealiseerd in opdracht van de gemeente en in samenspraak met de verschillende vastgoed- en grondeigenaren in het gebied, een adviesgroep en belanghebbende en geïnteresseerde Zoetermeesters. Het Masterplan is de basis voor een nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan en/ of omgevingsplan voor het gebied.

Het Masterplan De Entree wordt in het eerste kwartaal van 2019 ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

07-12-2018

# De opgaven & aanpak 2019

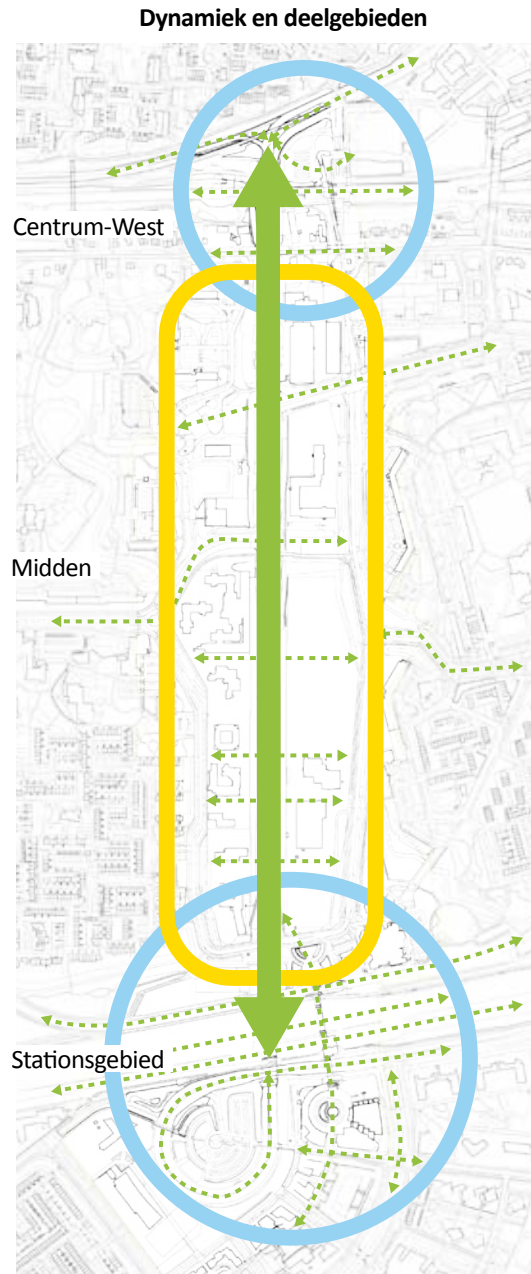
Het Masterplan De Entree beschrijft de ruimtelijk programmatische vertaling van de woningbouwambities de gemeente voor dit gebied. Dit gebiedsontwikkelingsplan gaat in op 'hoe verder' na vaststelling van het Masterplan. Dit plan beschrijft de opgaven, projecten en activiteiten die in 2019 uitgevoerd zullen worden om uiteindelijk tot realisatie van de ambities te kunnen komen en zal ook jaarlijks geactualiseerd worden.

De totale gebiedsontwikkeling en de realisatie van de geambieerde 4.500 nieuwe woningen heeft een doorlooptijd van naar schatting 10 – 15 jaar. Ieder deelgebied heeft zijn eigen dynamiek, afhankelijk van afzet in de markt, complexiteit in relatie tot directe omgeving, tempo van de eigenaar/ ontwikkelaar en beschikbare ambtelijke capaciteit.

In dit gebiedsontwikkelingsplan 2019 wordt in hoofdzaak onderscheid gemaakt tussen:

- Het nieuwe ruimtelijk juridisch kader (MER, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) en de onderzoeken (zoals: milieu, geluid en fijnstof) die hiervoor nodig zijn;
- De gebiedsexploitatie, het kader voor verantwoording van kosten en opbrengsten;
- Nadere uitwerking van verschillende opgaven uit het Masterplan:
  - verkeerskundig en civieltechnisch ontwerp en raming van de stadsstraat (Afrikaweg, ventwegen, verbindingen Bredewater en Boerhaavelaan)
  - stationsomgeving/ A12; verkenning naar maatregelen en schetsontwerp
  - aansluiting Centrum-West;
  - programmatische verdieping wonen en niet-wonen functies
- Uitwerking gebiedsontwikkeling middengebied; het begeleiden van de projectontwikkeling van private partijen.
- Communicatie en omgevingsmanagement

Per onderdeel volgt een korte uitleg van de opgave en activiteiten die op dit moment bekend zijn.



07-12-2018



## Het ruimtelijk juridisch kader

Het Masterplan geeft een helder toekomstbeeld van de stedenbouwkundige en programmatische ambitie van de gemeente Zoetermeer en is tevens een goede propositie aan marktpartijen om te investeren in een bijzondere plek. Het Masterplan is echter nog geen juridisch planologisch kader dat rechtszekerheid biedt om daadwerkelijk tot realisatie over te gaan. Hiervoor is wijziging van de bestemmingsplannen in het gebied nodig en in dat kader zal een Milieu Effect Rapportage (MER) worden gemaakt. Een MER wordt gemaakt om zorgvuldig te kunnen afwegen of en op welke wijze de beoogde ontwikkeling invloed heeft op milieu en vice versa, en hier maatregelen en/ of wijzigingen in de plannen op te maken.

In een MER komen bijvoorbeeld de volgende aspecten aan de orde:

- Thema's die bij kwaliteit van de leefomgeving worden onderzocht op effecten: geluid en trillingen, luchtkwaliteit, externe veiligheid, gezondheid en milieuzonering.
- Thema's die bij duurzame inrichting worden onderzocht op effecten: archeologie, cultuurhistorie, landschap, bodem, water, natuur, energie en afval.

De nieuw geprofileerde Afrikaweg als stadsstraat is de ruggengraat van de ontwikkeling. Hierin is veel aandacht voor groen, verdichting en sociale samenhang. Hierdoor is de verwachting, in het kader van MER, dat de volgende activiteiten in beeld moeten worden gebracht:

- de mate van bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto);
- de verkeersafwikkeling in en rondom het gebied;
- de te verwachten verkeersintensiteiten;
- de parkeer- en stallingmogelijkheden;
- de verkeersveiligheid.

In het kader van de MER worden naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken ook alternatieven onderzocht, zoals bijvoorbeeld:

- Alternatieve locaties voor voorzieningen en functies
- Alternatieven voor het ambitieniveau van een plan of project
- Alternatieven voor uitwerking en inrichting

Het bovenstaande zal in samenspraak worden uitgewerkt in een notitie Reikwijdte en Detailniveau, tezamen met een startnotitie voor het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om voor het middengebied van de Entree een globaal bestemmingsplan te maken. Daarnaast wordt voorgesteld om voor het gehele gebied van de Entree een Masterplan 2.0 op te stellen, waarover een MER wordt gemaakt. Mogelijk hebben de uitkomsten van de MER als effect dat er in programmatische en/ of stedenbouwkundige opzet wijzigingen in het Masterplan moeten worden gemaakt.

Om de ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte) van de ontwikkelingen in het plangebied te borgen, wordt voorgesteld een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel worden van de welstandsnota. Voor de bewaking van de kwaliteit wordt voorgesteld om in samenwerking met de eigenaren een kwaliteitsteam in te stellen.

In het gunstige geval zou het doorlopen van dit traject betekenen dat een ontwikkelende partij na verlening van de omgevingsvergunning in 2022 zou kunnen starten met de bouw van woning- en voorzieningen.

### Producten & Planning 2019

- Procesopzet (procedurele keuzes incl. doorlooptijden met inachtneming van capaciteit, middelen en samenspraak)
- Voorbereiden globaal voorontwerp bestemmingsplan voor middengebied (startnotitie bestemmingsplan)
- Voorbereiden beeldkwaliteitsplan
- Voorbereiden MER over gehele gebied (notitie Reikwijdte en Detailniveau)
- Voorbereiden exploitatieplan en/of anterieure overeenkomsten
- Zo nodig een coördinatiebesluit door de raad (indien gekozen wordt voor het opstellen van een exploitatieplan)
- (Start) Masterplan 2.0 (aangevuld met milieuaspecten) over gehele gebied
- Maatregelen ter voorkoming van planschade vanwege het wegbestemmen kantoorfunctie vanwege provinciale verordening en regionale kantorenstrategie.

## Gebiedsexploitatie

De Entree omvat een groot aantal verschillende ingrepen, ontwikkelingen en activiteiten. In veel gevallen zullen deze een effect hebben op de gemeentefinanciën. Soms gaat het om een eenmalig effect in de vorm van incidentele baten en/of lasten, maar in andere gevallen zijn het lange termijn effecten in de vorm van structurele baten en/of lasten. De combinatie van incidentele en structurele effecten maakt dat een 'traditionele' projectbegroting (bijvoorbeeld een investeringsraming of grondexploitatie) geen volledig beeld geeft van de financiële consequenties van de Entree als geheel. Om alle financiële effecten in beeld te brengen wordt daarom een ander instrument gehanteerd: de businesscase of gebiedsexploitatie.

In de gebiedsexploitatie Entree komen alle (financiële) effecten van de Entree samen. Elke individuele ingreep, ontwikkeling of activiteit houdt haar eigen projectbegroting, maar binnen de gebiedsexploitatie worden de relaties tussen de verschillende begrotingen inzichtelijk gemaakt en vertaald naar de consequenties voor de gemeentebegroting als geheel. Dit brengt met zich mee dat de gebiedsontwikkeling van De Entree niet alleen investeringen, maar ook opbrengsten kan genereren.

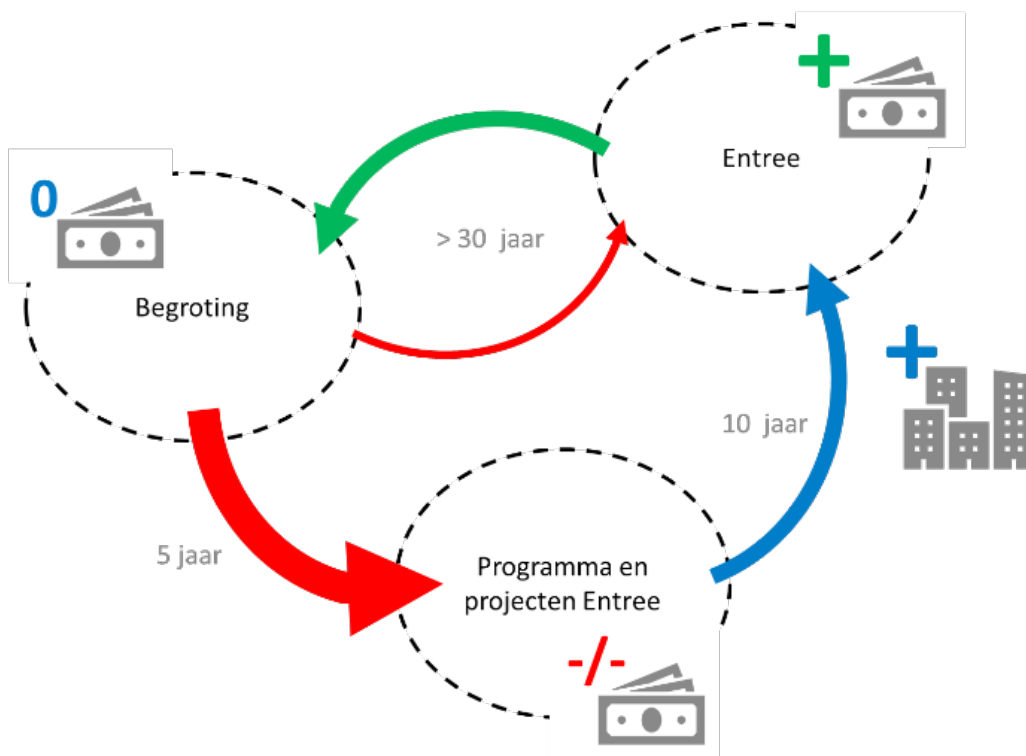
In hoofdlijnen is de (financiële) constructie van de gebiedsexploitatie als volgt: vanuit het programma Entree en de onderliggende projecten wordt gewerkt aan de realisatie van een nieuw stuk stad. Om de plannen zoals vastgelegd in het Masterplan mogelijk te maken moeten aanzienlijke investeringen gedaan worden in de openbare ruimte en infrastructuur. Deze gemeentelijke investeringen zullen gedeeltelijk gedekt kunnen worden met opbrengsten uit het gebied zelf (kostenverhaal en – beperkte - grondopbrengsten), maar het is onwaarschijnlijk dat hiermee alle kosten gedekt kunnen worden. Het restant zal gedekt moeten worden met andere middelen. Hierbij zal gezocht worden naar gelden van buiten de gemeente, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies, maar naar alle waarschijnlijkheid zal een aanzienlijk deel van de resterende dekking moeten komen vanuit de gemeentebegroting. Dit betreft incidentele (eenmalige) gelden.

07-12-2018



Het nieuwe stuk stad, de Entree, zal in de toekomst ook consequenties hebben op de gemeentebegroting in de vorm van structurele inkomsten en uitgaven. Dit maakt dat de Entree in aanvang incidenteel verlieslatend is voor de gemeente, maar uiteindelijk structureel winstgevend. Één en ander is in onderstaand schema inzichtelijk gemaakt. De rode pijl tussen begroting en Programma/ projecten Entree suggereert grote, maar eenmalige investeringen in het gebied. Het toevoegen van woningen

en voorzieningen in de stad leidt tot maatschappelijk rendement (blauwe pijl). Dit heeft op langere termijn zowel een negatief effect (areaaluitbreiding beheer openbare ruimte, sociale voorzieningen, rode pijl) als positief effect op de begroting (uitkeringen gemeentefonds, OZB-inkomsten, groene pijl). De verwachting is dat het netto resultaat van de Entree structureel positief is.



07-12-2018

De gebiedsexploitatie is nog niet uitgewerkt. In deze fase zijn gemeentelijke investeringen op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. In de volgende tabel zijn deze ramingen benoemd zoals opgenomen in het programma De Schaalsprong. Daarnaast is een kwalitatieve inschatting gemaakt welke van deze kosten in aanmerking zouden kunnen komen voor kostenverhaal.

Programma Entree	Investering	kosten-verhaal mogelijk
<i>(x € miljoen)</i>		
Ventweg Afrikaweg	10	V
Investering groen/blauw en kwaliteitsimpuls Boerhavenlaan	5	V
Inrichting rond Boerhaavelaan	2	V
Inrichting rond Bredewater initieel	0,8	V
Investering rond Bredewater vervolg	1,2	V
Investering groen/blauw rond Bredewater	0,8	V
Verbindingen over/onder Afrikaweg	1,8	V
Ventweg/talud Afrikaweg - Centrum West	PM	X
Voorlopig busstation bij Station Zoetermeer	0,8	X
Inrichting Stationsgebied	PM	PM
Verbinding over A12, aanpassing OV-krakeling en busverbindingen	PM	PM
Taludaanpassingen	PM	PM
Sportvoorzieningen	PM	PM
Sociale voorzieningen	PM	PM
Aantrekken bedrijvigheid (voorfinanciering huurpanden)	PM	PM
<b>Totaal</b>	<b>22,4 + PM</b>	

#### Producten & Planning 2019

- Opstellen gebiedsexploitatie met de nadruk op:
  - o De raming van de infrastructuur (Afrikaweg en ventwegen)
  - o Uitwerking onderdelen die in aanmerking komen voor kostenverhaal
  - o Verkenning met eigenaren over kostenverhaal

07-12-2018

## Uitwerking opgaven Masterplan

Zoals genoemd aan het begin van dit hoofdstuk, zijn er verdere gedetailleerde stappen nodig om het Masterplan tot realisatie te brengen. Hierna staan de verschillende opgaven voor 2019 in dit kader nader beschreven.

### **Infrastructuur: Afrikaweg naar stadsstraat**

De opgave voor de Afrikaweg is realiseren van een prettige, veilige en goed toegankelijke stedelijke verbindingen tussen de Rokkeveen en de binnenstad, maar ook tussen de wijken Meerzicht en Driemanspolder. Tegelijkertijd moet het verkeer goed kunnen doorstromen.

De Afrikaweg wordt hiertoe een stadsstraat en vormt de ruggengraat voor de ontwikkeling van de Entree. De snelheid gaat terug van 70 naar 50 km per uur. Ventwegen langs de Afrikaweg moeten ervoor zorgen dat de gebouwen goed bereikbaar zijn voor bewoners, bezoekers en bezorgers.

In het Masterplan is de Afrikaweg uitgewerkt tot een ontwerpniveau dat geschikt is om de verkeerskundige onderzoeken, met betrekking tot capaciteit en doorstroming te laten uitvoeren. De vervolgstap is om een civieltechnisch ontwerp te maken, waarbij ook de dwarsverbindingen en de functie en inrichting van de Boerhaavelaan en het Bredewater worden meegenomen. Er zal rekening worden gehouden met de gedeeltelijke inrichting tot 30 km/uur zone, inrichtingskwaliteit, hoogteverschillen en (ondergrondse) infrastructuur. Dit is nodig om een goede eerste kostenraming en een slimme fasering voor de publieke investeringen te maken.

### **Producten & Planning 2019**

- Civieltechnisch schetsontwerp op basis van verkeersmodel, wordt ook meegenomen in MER
- Civieltechnische investeringsraming, met uitgewerkte elementen voor kostenverhaal naar eigenaren/ ontwikkelaars
- Voorstel voor fasering en relatie met reserveringen in gemeentelijke begroting

### **Aansluiting Centrum-West**

De aansluiting van De Entree op Centrum-West is een essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling, omdat dit de verbinding is met het Stadshart. De opgave is om de RandstadRail-halte en het winkelgebied

met de stadsstraat te verweven. Deze hangt samen met de positie van de RandstadRail op maaiveld. Op korte termijn zal dit zich vooral vertalen naar een uitwerkingsopgave in samenhang met het programma Binnenstad.

### **Producten & Planning 2019**

- Borging samenhang Visie en Programma Binnenstad, evt. mee te nemen in de MER

07-12-2018

### **Stationsomgeving/ knoop A12**

De opgave voor het station en de omgeving is het realiseren van een aantrekkelijk openbaar vervoersknooppunt die de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder en Rokkeveen met elkaar verbindt. Tevens dient de stationsomgeving als visitekaartje voor de entree van Zoetermeer.

De ontwikkeling van de stationsomgeving is daarmee één van de centrale opgaven in De Entree. Dit is echter een complexe opgave die binnen de ambities van het Masterplan een eigenstandig ontwikkeltraject zal kennen. Rond de openbaar vervoersknoop zit een beperkte hoeveelheid vrije ruimte, er zijn veel hoogteverschillen en er is een veelheid aan infrastructuur, waarbij belanghebbende partijen zoals de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH), de Provincie Zuid-Holland,

Rijkswaterstaat, ProRail, de NS en HTM een belangrijke rol spelen.

De stationsomgeving rondom de Mandelabrug moet kwalitatief goed en comfortabel toegankelijk worden voor langzaam verkeer. Dit is een complexe ontwerpogave, met veel stakeholders met verschillende belangen. Tegelijkertijd liggen hier de nodige kansen om de stationsomgeving een grote impuls te geven. De uitwerking van de stationsomgeving raakt ook ontwikkelende partijen en vastgoedeigenaren in het gebied. De in het Masterplan benoemde principes voor de toekomstige ontwerpogave, zullen in 2019 tezamen met de direct betrokken publieke en private stakeholders nader worden uitgewerkt.

#### **Producten & Planning 2019**

- Verkenning naar maatregelen op kortere en langere termijn in overleg met overleg met publieke partners van het OV-knooppunt (RWS, HTM, ProRail, NS, Provincie Zuid-Holland, MRDH) en private partners in het gebied
- Schetsontwerp en investeringsraming van de aanpassing van de stationsomgeving, wordt ook meegenomen in de MER

### **Programmatische verkenning woningbouw en niet-wonen functies**

Belangrijk uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling van De Entree is een gezonde functiemix, waarbij wonen het zwaartepunt van de ontwikkeling is. Op stedelijk niveau is door de gemeenteraad een woningmix met verschillende prijssegmenten vastgesteld (sociaal – middel duur – duur/koop). Op locatieniveau is het echter lastig om

deze functiemix op te leggen. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling van De Entree, zullen in samenspraak met de ontwikkelende partijen afspraken gemaakt worden over de programmering van wonen en niet-wonenfuncties. Hierbij zal recht gedaan worden aan de vastgestelde functiemix, maar ook rekening kan worden gehouden met marktontwikkelingen en doelgroepen.

#### **Producten & Planning 2019**


- Prognose mogelijke functiemix en woningbouwprogrammering op korte, middellange en lange termijn

07-12-2018

## Uitwerking gebiedsontwikkeling middengebied


Zoals eerder aangegeven kent de gebiedsontwikkeling van De Entree een looptijd van circa 10 – 15 jaar. Niet alle locaties zullen gelijktijdig in realisatie gaan en voorafgaand aan realisatie moeten nog de verschillende ruimtelijke juridische procedures doorlopen worden, zoals het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen. In onderstaande plattegrond zijn de verschillende locaties, met de huidige eigenaren benoemd.

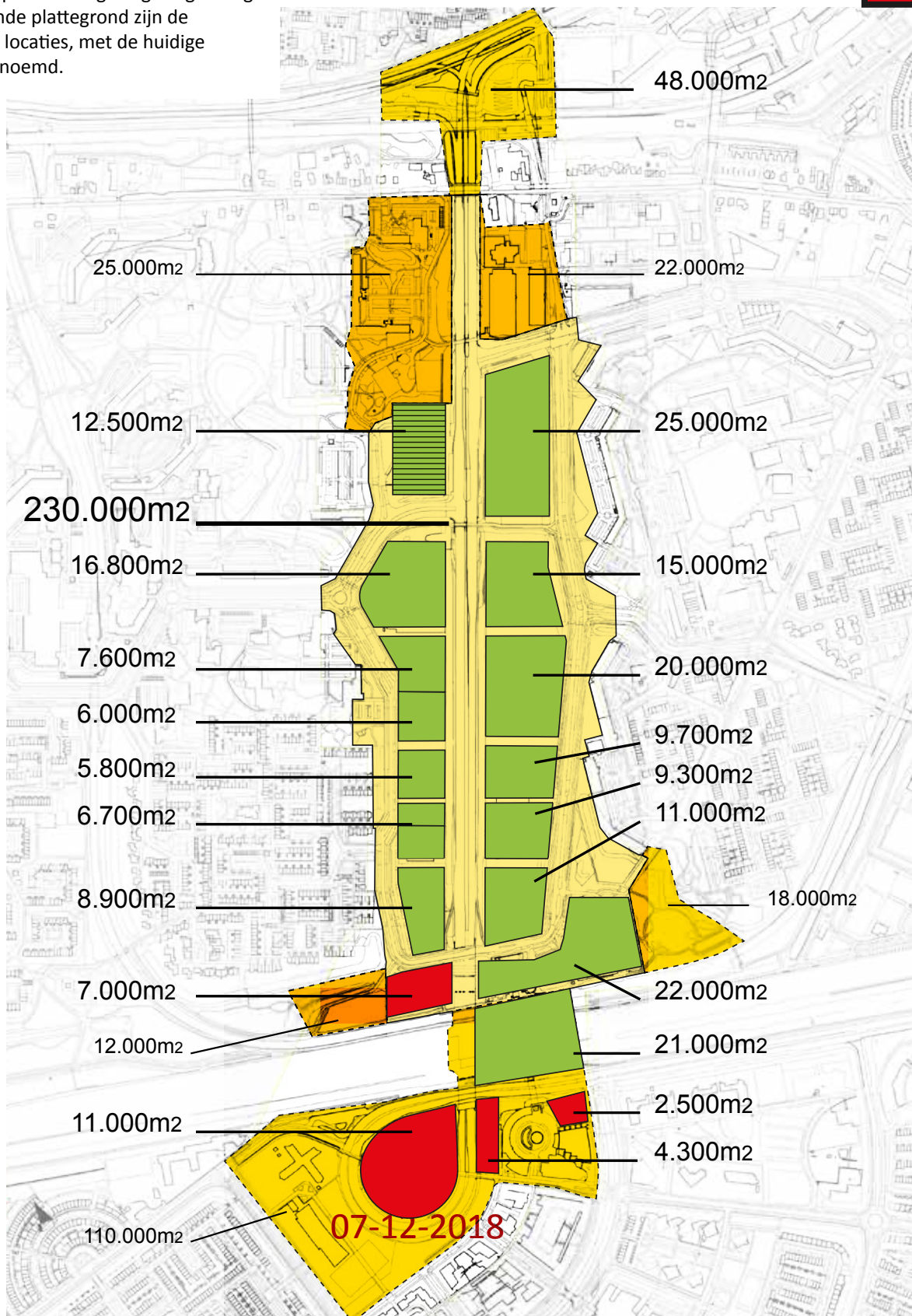
Plangebied latere fase 

Plangebied 

Kavels eigendom ontwikkelaars 

Kavels gemengd eigendom 

Kavels eigendom gemeente 





Een aantal private ontwikkelingen lopen mogelijk voorop in de tijd. Deze zijn hieronder nader beschreven.

#### **Boerhaavepark / Terra Nova (Breevast)**

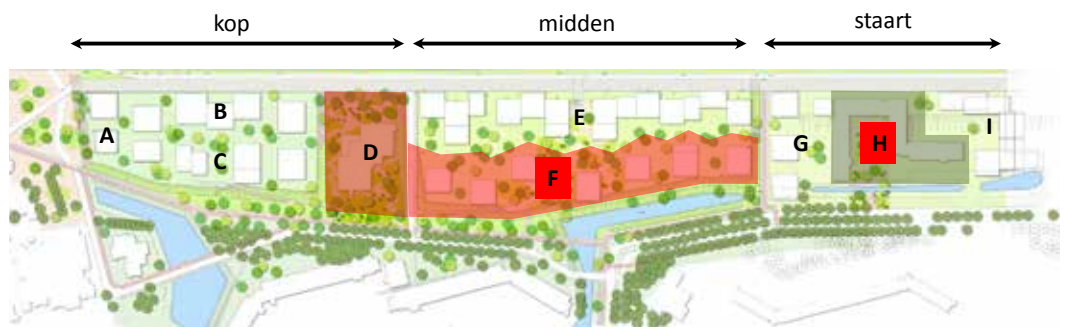
Op initiatief van ontwikkelaar Breevast is gestart met het project om een niet ontwikkeld, grotendeels braakliggend gebied met (200.000 m<sup>2</sup>) kantoorprogramma en fysiek leegstaande kantoren te transformeren tot een aangenaam stedelijk woonmilieu met verschillende functies waaronder wonen, werken en voorzieningen om te recreëren.

Het project kent een lange looptijd; het is in 2006 gestart en de grondexploitatie Boerhaavelaan is in 2013 geopend. Met de ontwikkelaar zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt, welke zijn vastgelegd in een realisatieovereenkomst (ROK) en daarnaast is een publiekrechtelijk kader vastgelegd in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Met de vaststelling van de Visie Entreegebied Zoetermeer door de gemeenteraad is de scope van dit project veranderd. De doelstelling volgens de gesloten ROK is het ontwikkelen van het gebied. De nieuwe doelstelling is dat het gebied ontwikkeld gaat worden volgens de uitgangspunten van de Visie Entreegebied en het Masterplan De Entree. Om het gebied in samenhang te blijven bezien, is Terra Nova (kantoortransformatie) ook onderdeel van dit project.

Aangeduid op onderstaande afbeelding:

- Boerhaavebuilding (D)
- Boerhaavepark, zijde Boerhaavelaan (F)
- Terra Nova (transformatie bestaand kantoorgebouw) (H)



#### **Producten & Planning 2019**

- Kaders waar binnen de ambities van het Masterplan voor genoemde locaties snel tot realisatie kan worden gekomen.
- Begeleiding planontwikkeling transformatie Terra Nova gebouw
- Begeleiding planontwikkeling Boerhaavepark

#### **Bredewater 8**

Het project 'Bredewater 8' is een private ontwikkeling van Chadmin BV. In dit gebied is de wens om bestaande kantoorpanden deels te slopen en te transformeren naar (zorg-)woningen, commerciële ruimtes, met (ondergronds) parkeren. Deze ontwikkeling

past binnen de kaders van het Masterplan De Entree. De eigenaar is bereid om samen met de gemeente afspraken te maken over de ontwikkeling om zo dit project een bijdrage te laten leveren aan de Entree van Zoetermeer als geheel.

#### **Producten & Planning 2019**

- Begeleiding planontwikkeling
- Mogelijk Intentieovereenkomst

**07-12-2018**

# Communicatie en omgevingsmanagement

---

Een complexe en langdurige gebiedsontwikkeling als de Entree vereist zorgvuldige interactie, participatie en communicatie tussen en met alle relevante belanghebbenden. Het gaat om de vormgeving van processen tussen publieke partijen (OV-knooppunt), tussen publieke en private partijen (verschillende locatieontwikkelingen) en tussen publieke partijen en maatschappelijke organisaties (vervoerknoop en gebied).

Er moet een doorvertaling van strategie worden gemaakt naar een plan van aanpak en de uitvoering van communicatie in samenwerking met de verschillende stakeholders.

## Strategisch

### Branding

De identiteit en de beoogde kernwaarden van het gebied vormen de bron van waaruit de branding, maar ook de toekomstige ontwikkeling van dit gebied, succesvol kan worden ingezet.

Branding wordt steeds vaker toegepast bij de ontwikkeling van gebieden. De “brand” is een gezamenlijke visie die we willen creëren in de initiatieffase van de herontwikkeling en functioneert als kader voor alle keuzes die gedurende de levensduur van het “brand” gemaakt worden. Zo beïnvloedt het bijvoorbeeld functionele keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied (het type functies, gebruikersgroepen, fasering, etc.), keuzes ten aanzien van de beleving, maar ook procesmatige keuzes (omgang tussen stakeholders, externe communicatie). Branding houdt echter niet op wanneer het gebied getransformeerd is. Door continu te monitoren of het “brand” nog aansluit op ontwikkelingen in de tijd en eventueel aanpassingen uit te voeren, kan vraag en aanbod gedurende de hele levensduur van een gebied op elkaar afgestemd worden. Deze branding moet passen binnen de bredere citmarketingstrategie en het brandfilter van Zoetermeer.

Een groot aantal communicatieactiviteiten en –middelen is nodig. Van evenementen tot lobby, naast hoogwaardige regelmatige informatievoorziening over de voortgang van de diverse projecten en activiteiten.

Middelen die ingezet moeten worden zijn onder meer de website, social media, brochures, (nieuws)brieven, bouwboarden en bijeenkomsten, infographics, fotografie en film.

### (Bestuurlijk) relatiebeheer in de regio

Zoetermeer wil kansen en mogelijkheden benutten die bestuurlijk in de regio of bij stakeholders in de regio of landelijk ten goede kunnen komen aan de ontwikkeling van de Entree en de ambities uit het masterplan. Het communicatieperspectief is daarom tevens gericht op relatiebeheer in de regio.

### Relatiebeheer met stakeholders in het ontwikkelgebied: omgevingsmanagement

Voor de gebiedsontwikkeling is het van belang om op alle niveaus voortdurend in contact te blijven met de omgeving. Op basis van de stakeholderanalyse wordt een omgevingsplan gemaakt waarmee invulling kan worden gegeven aan het gesprek met de omgeving. Ten behoeve van continuïteit en borging van de op te bouwen en opgebouwde relaties wordt een relatiebeheersysteem ingericht voor de Entree waarbij het beheer komt te liggen bij de gemeente.

07-12-2018

## Tactisch

Tactische communicatie gaat over de middellange termijn en zit tussen het operationele niveau (korte termijn) en het strategische niveau (lange termijn).

### Communicatieplan

In de communicatie gaat het op tactisch niveau over het communicatieplan en realisatie van de Entree-middelenmix: een mix van middelen en activiteiten die we inzetten om op een vooraf vastgesteld moment een vooraf beoogd effect te behalen. Zoals website, nieuwsbrieven, inzet van social media en samenspraakbijeenkomsten. Mediamonitoring vormt de basis om met de communicatie in te spelen op de actualiteit in de media en de omgeving.

### Participatieplan

Samenspraak vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling van de Entree. In 2019 zal op verschillende vlakken samenspraak met de omgeving georganiseerd worden. Onder andere over het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte (groene kraag en Afrikaweg), maar ook in het kader van de MER en het bestemmingsplan.

## Operationele communicatie & omgevingsmanagement

### Uitvoering van werkzaamheden en voorbereiding hiervan

Operationeel niveau gaat over de korte termijn, over concrete producten en acties, het betreft het hier en nu. Dit is cruciaal, want in het hier en nu gebeurt er ook van alles. Bijvoorbeeld het vermelden van een sloop van een pand of een weg

opbreken. Omgevingsmanagement speelt hier een belangrijke rol. Voor operationele communicatie kunnen twitter, facebook en nieuwsbrieven worden gebruikt.

### Producten & Planning 2019

- Stakeholder en krachtenveld analyse
- Strategisch communicatieplan
- Omgevingscanvas
- Plan omgevingsmanagement
- Branding/ marketing plan ism eigenaren
- Samenspraakvoorstel
- Mediamonitoring en social media (doorlopend)
- Communicatiekalender
- Nieuwsbrieven (4x per jaar)
- Opzetten/ uitwerken website, 1e kwartaal 2019
- Bijeenkomsten (nader te bepalen)
- Events (ism ontwikkelaars nader te bepalen)

07-12-2018

