

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitgangspunten voor Cadenza 2
Zaaknummer	-2017-000974
Documentnummer	DOC-2017-007462
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.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	besluit Cadenza november 2013 , besluit jongerenwoningen 2015 , besluit jongerenwoningen mei 2016
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. Het college heeft hierop diverse scenario's uitgewerkt. Bij de uitwerking van de scenario's is gebleken dat er diverse randvoorwaarden worden gesteld aan de locatie die nog niet zijn vastgelegd. De bestemming van de locatie moet nog omgezet worden in Wonen aan de hand van een concreet plan. Voor het toetsen van een concreet plan is het nodig dat de uitgangspunten voor het ontwikkelen van Cadenza 2 worden vastgesteld, om op die manier voor alle partijen duidelijk te hebben waaraan getoetst zal worden.</p> <p>Zo ontstaat er helderheid voor potentiële ontwikkelaars. Met voorliggend voorstel worden de uitgangspunten voor de locatie Cadenza 2 vastgesteld. De uitgangspunten hebben gevolgen voor de omgeving. Daarom bevat dit advies tevens een procesvoorstel samenspraak.</p> <p>Voor deze locatie is een grondexploitatie vastgesteld. Wanneer aan de hand van de uitgangspunten een concreet plan inclusief programma kan worden voorgelegd aan de raad, zullen de financiële consequenties voor de grondexploitatie in de besluitvorming worden betrokken.</p>
Bijlagen + locatie	Uitgangspuntennotitie Cadenza 2

Raadsbesluit nr. DOC-2017-007462

Uitgangspunten voor Cadenza 2

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 december 2017;

besluit

1. De uitgangspunten vast te stellen zoals verwoord in de uitgangspuntennotitie voor de ontwikkeling van de locatie Cadenza 2, gelegen aan de Italiëlaan tussen Cadenza 1 en Casa Italia:
 - a. een intensief woonprogramma van tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambities van de Visie Binnenstad en de Schaalsprong;
 - b. een markant gebouw, dat door zijn vormgeving (architectuur, bouwmassa, hoogte) de entree van het Stadshart markeert;
 - c. zorgvuldige inpassing in de omgeving, wat inhoudt dat het volume en de positie van het gebouw op een optimale manier afgestemd dienen te worden op de bebouwing in de omgeving;
 - d. levendig straatbeeld, dus het gebouw moet qua uitstraling en programma in de plint bijdragen aan een aangenaam en levendig straatbeeld;
 - e. parkeren:
 - uit het zicht, dat wil zeggen dat parkeren zoveel mogelijk wordt ondergebracht in het gebouw;
 - dat voldoet aan de parkeernormen van de Parkeernota 2012, enkel onderbouwd en na een besluit van de gemeenteraad kan worden afgeweken van de maximale parkeernorm;
 - f. een duurzaam en gasloos gebouw als belangrijk onderdeel voor nieuwbouw in de toekomst;
 - g. ontsluiting op de Italiëlaan:
 - niet direct;
 - niet aan de zijde van de parkeergarage van Cadenza 1;
 - naast Casa Italia;
 - h. de beleving op maaiveld, rekening houdend met:
 - de vorm van de Italiëlaan en de woningen aan de Athenestraat;
 - de aansluiting op de entree van het Stadshart aan het Oostwaarts;
 - de bestaande breedte van het trottoir, welke gehandhaafd dient te blijven;
 - i. de positie van het gebouw:
 - in de zichtlijn van de Denemarkenlaan en Italiëlaan;
 - qua architectuur een optisch slanke toren;
 - j. het bouwvolume en de hoogte:
 - twee bouwvolumes, een horizontaal deel en een verticaal deel;
 - het horizontale deel heeft een hoogte van 4-5 lagen en is bepalend voor de beleving vanaf de straat;
 - het verticale deel wordt teruggelegen gepositioneerd en heeft een hoogte van 70 meter of meer
2. Als financieel uitgangspunt te nemen dat de reservering bij de Perspectiefnota 2018 van € 500.000,- volledig nodig is voor de ontwikkeling van Cadenza 2 en deze reservering te betrekken bij het volgende raadsvoorstel over een concreet plan voor Cadenza 2.
3. Het college opdracht te geven de uitgangspunten te hanteren bij gesprekken met geïnteresseerde marktpartijen.

4. In te stemmen met het procesvoorstel samenspraak op het niveau raadplegen voor het betrekken van de omgeving bij de uitgangspunten voor Cadenza 2.

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 5 maart 2018

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

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.

Met het voorgestelde programma van 60 jongerenwoningen, zoals opgenomen in de besluitvorming over 200 jongerenwoningen van mei 2016, kon de boekwaarde van € 1,4 miljoen niet worden afgedekt. Hierop is besloten om de besluitvorming aan te houden.

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.

Het college heeft hierop diverse scenario's uitgewerkt. Bij de uitwerking van de scenario's is gebleken dat er diverse randvoorwaarden worden gesteld aan de locatie die nog niet zijn vastgelegd. De Visie Binnenstad wordt momenteel herzien, maar deze zal naar alle waarschijnlijkheid nog niet zijn vastgesteld op het moment dat de grond kan worden aangeboden aan een ontwikkelaar. De bestemming van de locatie moet nog omgezet worden in Wonen aan de hand van een concreet plan. Voor het toetsen van een concreet plan is het nodig dat de uitgangspunten voor het ontwikkelen van Cadenza 2 worden vastgesteld, om op die manier voor alle partijen duidelijk te hebben waaraan getoetst zal worden.

Op 13 oktober jl. is een [memo](#) over de planning voor Cadenza 2 gestuurd. Hierin heeft het college gemeld voor het einde van het jaar terug te komen met een voorstel voor Cadenza 2. Met dit voorstel komt het college deze afspraak na.

Bij het wijzigen van de bestemming kunnen er alleen publiekrechtelijke eisen worden gesteld, zoals het aantal sociale woningen, de parkeernormen en de hoogte. Daarnaast zijn er nog meer wensen voor de locatie, zoals onder andere het gasloos bouwen, functies in de plint en zoveel mogelijk gebouwd parkeren.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

In 2015 is met woningcorporatie De Goede Woning (DGW) gesproken over de locatie Cadenza 2 om er jongerenwoningen te realiseren. Dit was een uitwerking van de prestatieafspraken met de corporaties. Doordat er een hoge boekwaarde op de locatie rust, die niet kon worden goedge maakt door uitsluitend jongerenwoningen op de locatie te realiseren, is het plan uiteindelijk niet voorgelegd aan de gemeenteraad. In februari 2017 heeft de gemeenteraad een geamendeerd besluit genomen over de stadhuistoren waarbij het college de opdracht heeft gekregen om:

- 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.*

Bij de varianten die zowel stedenbouwkundig als rekenkundig uitgewerkt zijn is gebleken dat er geen plan mogelijk is dat volledig past binnen de door de raad gestelde kaders. De vorm en de ligging van de kavel maken het een behoorlijke opgave om een plan te bedenken dat kwaliteit

heeft en financieel een (bijna) budgettair neutraal resultaat heeft. Vooral het parkeren heeft een financieel nadelig effect, omdat er weinig ruimte is op de kavel en een gebouwde parkeervoorziening hoge bouwkosten heeft.

De locatie ligt aan de rand van het Stadshart, tussen Cadenza 1 en Casa Italia in. Voor de locatie Cadenza 2 moeten uitgangspunten worden vastgesteld, waaraan plannen voor ontwikkeling van de kavel getoetst kunnen worden. Zie bijlage voor de uitgangspunten. De uitgangspunten hebben betrekking op:

- een intensief woonprogramma, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambities van de Visie Binnenstad en de Schaalsprong;
- een markant gebouw, dat door zijn vormgeving (architectuur, bouwmassa, hoogte) de entree van het Stadshart markeert;
- zorgvuldige inpassing in de omgeving, wat inhoudt dat het volume en de positie van het gebouw op een optimale manier afgestemd dienen te worden op de bebouwing in de omgeving;
- levendig straatbeeld, dus het gebouw moet qua uitstraling en programma in de plint bijdragen aan een aangenaam en levendig straatbeeld;
- parkeren uit het zicht, dat wil zeggen dat parkeren zoveel mogelijk wordt ondergebracht in het gebouw;
- een duurzaam en gasloos gebouw als belangrijk onderdeel voor nieuwbouw in de toekomst.
- ontsluiting op de Italiëlaan:
 - niet direct;
 - niet aan de zijde van de parkeergarage van Cadenza 1;
 - naast Casa Italia;
- de beleving op maaiveld, rekening houdend met:
 - de vorm van de Italiëlaan en de woningen aan de Athenestraat;
 - de aansluiting op de entree van het Stadshart aan het Oostwaarts;
 - de bestaande breedte van het trottoir, welke gehandhaafd dient te blijven;
- de positie van het gebouw:
 - in de zichtlijn van de Denemarkenlaan en Italiëlaan;
 - qua architectuur een optisch slanke toren;
- het bouwvolume en de hoogte:
 - twee bouwvolumes, een horizontaal deel en een verticaal deel;
 - het horizontale deel heeft een hoogte van 4-5 lagen en is bepalend voor de beleving vanaf de straat;
 - het verticale deel wordt teruggelegen gepositioneerd en heeft een hoogte van 70 meter of meer.

De uitgangspunten hebben gevolgen voor de omgeving. Daarom zal hierover samenspraak met de omgeving worden gevoerd, zie het procesvoorstel onder het kopje Samenspraak en Communicatie. De uitgangspunten zullen op het niveau “raadplegen” aan de omgeving worden voorgelegd nadat de gemeenteraad deze heeft vastgesteld. De reacties zullen worden betrokken bij de uitwerking van een concreet plan voor deze locatie.

Momenteel vinden nog steeds gesprekken plaats met ontwikkelaar Synchron en woningcorporatie De Goede Woning (DGW) over het ontwikkelen van Cadenza 2. Mochten de gesprekken met Synchron niet leiden tot een vervolg, dan zal de uitgangspuntennotitie gebruikt worden om een aanbestedingsprocedure te voeren en te starten met de wijziging van de bestemming.

In de tweede helft van 2018 zal een voorstel naar de raad worden gestuurd over de invulling van de locatie aan de hand van een concreet plan van een ontwikkelaar. Dan zal ook een

vervolg aan de samenspraak worden gegeven en de procedure voor het wijzigen van de bestemming worden gestart.

Financiën

Voor de locatie zijn in 2000 de kaders en uitgangspunten vastgesteld en is de grondexploitatie geopend. De grondexploitatie is in 2013 herijkt n.a.v. de ontwikkeling op de locatie Cadenza 1. Het in de actuele grondexploitatie opgenomen programma gaat uit van 80 commerciële middeldure koopappartementen.

De gemeenteraad heeft het college opgedragen te onderzoeken of een programma dat bestaat uit een mix van jongerenwoningen en commerciële appartementen haalbaar is. Deze aanpassingen zijn nog niet in actuele grondexploitatie verwerkt, omdat op dit moment geen concreet programma bekend is en hierover door de gemeenteraad nog geen besluit genomen is. Vooralsnog kunnen voor de gewenste aanpassingen in het programma enkel risico's worden opgenomen.

Het uitgangspunt van een budgetneutraal resultaat, dat door de raad als uitgangspunt bij het onderzoek naar het alternatief programma is meegegeven, blijkt een complexe opgave gelet op de scenario's die zijn onderzocht. Om die reden is in de Perspectiefnota 2018 rekening gehouden met een bedrag van maximaal € 500.000,-. Door de complexe opgave en de stedenbouwkundige randvoorwaarden lijkt het erop dat de reservering van € 500.000,- volledig nodig is voor de ontwikkeling van Cadenza 2.

Wanneer aan de hand van de uitgangspunten een concreet plan inclusief programma kan worden voorgelegd aan de raad, zullen de financiële consequenties voor de grondexploitatie in de besluitvorming worden betrokken. De reservering in de Perspectiefnota zal bij het volgende raadsvoorstel over een concreet plan voor Cadenza 2 in de grondexploitatie van Cadenza 2 worden verwerkt.

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 omgeving is op 6 september 2017 geïnformeerd dat het in de eerdere samenspraak gepresenteerde programma van 60 jongerenwoningen op Cadenza 2 niet in deze vorm uitgevoerd kan worden. Tijdens de bijeenkomst is de aanwezigen verteld dat de opdracht van de raad van 13 februari 2017 gevolgen heeft voor de hoogte van het gebouw.

Nu de uitgangspunten voor de locatie vastgesteld worden in een notitie, wordt hierover samenspraak gevoerd in de eerste helft van 2018. In dit voorstel wordt hier invulling aan gegeven.

Bewoners, belanghebbenden en andere betrokkenen zullen per brief worden uitgenodigd voor een bijeenkomst om hun mening te geven over de uitgangspunten. Ook zullen de uitgangspunten op het Doe Mee-platform worden gezet. 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 documenten voldaan .

A. 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.

B. 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 jongerenwoningen op deze locatie. Deze wens is nog steeds van kracht en woningbouw voor jongeren zal daarom niet opnieuw onderwerp van discussie worden.

C. 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, zoals deze is geformuleerd in de uitgangspuntennotitie voor de locatie.

D. Schaal van samenspraak

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

E. Belanghebbenden

Omwonenden (wijkniveau) en gebruikers (stadsniveau) 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. Ook zullen de uitgangspunten op het Doe Mee-platform worden gezet.

F. 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.

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.

G. Inrichting van het proces

Informatieavond eerste kwartaal 2018

Op deze avond wordt uitleg gegeven over de stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeente zal hanteren bij de ontwikkeling van de locatie en op welke wijze deze uitgangspunten tot stand zijn gekomen. Tijdens deze avond zal schetsmatig aangegeven worden wat de verwachte schaduwwerking zal zijn voor de omliggende bebouwing. 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.

Aan omwonenden en andere belanghebbenden zal worden gevraagd op welke manier zij het gezamenlijk proces invulling zouden willen geven binnen het samenspraakniveau "raadplegen". Een verslag van deze bijeenkomst wordt via de dagmail aan de raad gestuurd.

Doelen:

- Eerste reacties ophalen;
- Gezamenlijk komen tot voor belanghebbenden werkbare procesafspraken t.a.v. de wijze van invulling van de samenspraak op het niveau raadplegen.

De reacties zullen worden betrokken bij de uitwerking van een concreet plan voor deze locatie.

Tweede bewonersavond n.a.v. concrete invulling van de locatie (tweede helft 2018)

Nadat het ontwerp is uitgewerkt, zal in samenwerking met de ontwikkelaar een 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. In het verslag van deze avond wordt een tweekolommenstuk gevoegd met de opmerkingen en ideeën van betrokkenen. Dit wordt aangevuld met de reactie en acties van de gemeente.

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

In de uitgangspuntennotitie is het uitgangspunt opgenomen dat zonder aardgasaansluiting wordt gebouwd. Tevens is opgenomen dat gestreefd moet worden naar een zo duurzaam mogelijk gebouw.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De uitgangspuntennotitie bevat geen specifieke randvoorwaarden voor toegankelijkheid. Net als ieder gebouw dient een plan voor Cadenza 2 te voldoen aan de toegankelijkheidseisen in het bouwbesluit.

Rapportage en evaluatie

Er zal gerapporteerd worden over de resultaten van de samenspraak m.b.t. de uitgangspunten voor Cadenza 2. Ook zal over het project gerapporteerd worden in de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling, die jaarlijks naar de gemeenteraad wordt gestuurd.

Begrotingswijziging

N.v.t.