



gemeente

Zoetermeer

MARKTCONSULTATIE MARKT 10, 2.0

2023-020073

Gemeente Zoetermeer

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Zoetermeer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Projectbeschrijving
3. Consultatie
4. Vragenlijst

Bijlage 1. Plangebied Markt 10 e.o.

Bijlage 2. Evaluatierapport AT Osborne

Bijlage 3. Scenario's Markt 10

Bijlage 4. Visie Binnenstad

1. Inleiding

De gemeente Zoetermeer telt circa 127.000 inwoners. De gemeente Zoetermeer is een slagvaardige en moderne organisatie die vooruitkijkt naar de toekomst en waar de inwoner centraal staat. Er wordt daarom hard gewerkt aan de ambities van de stad om ook in de toekomst het hoge niveau van de stad te behouden. Voor meer informatie over Zoetermeer kijk op www.zoetermeer.nl.

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het stadhuis is in 2018 het gebouwdeel Markt 10 gesloopt. De locatie Markt 10, de nabijgelegen locatie aan de Frankrijklaan en de Markt (het plein) lijken kansrijk om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave en kwaliteitsverbetering van de binnenstad. Vanwege de prominente en strategische ligging wordt gedacht aan aansprekende gebouwen met een combinatie van woningen en voorzieningen die aanvullend zijn aan het Stadshart en de Dorpsstraat.

In 2021 is voor het project 'Markt 10 en omgeving' een aanbesteding doorlopen. Er zijn echter geen aanvaardbare inschrijvingen ontvangen, waardoor het project is gestopt. Na een externe evaluatie is in oktober 2022 het project opnieuw gestart.

Doel van de marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is om informatie op te halen zodat er een grotere kans is op het succesvol realiseren van het project. Eén van de belangrijkste aanbevelingen uit de evaluatie was om de markt meer mee te nemen in de ontwikkeling. Door dilemma's en uitdagingen vroegtijdig te bespreken met marktpartijen kunnen mogelijk risico's worden verkleind en kan beter worden toegewerkt naar een gunstig aanbestedingsproces.

2. Projectbeschrijving

Het doel van het project Markt 10 is om de locatie Markt 10 en de directe omgeving op te waarderen en (daarmee) een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave en ambities uit de Visie Binnenstad (deelgebied 6 als hart van de binnenstad). Het gaat in dit project om een woonprogramma met een omvang van woningen en bijpassende voorzieningen die zorgen voor meer levendigheid en verbeterde kwaliteit.

Op de locatie Markt 10 stond tot en met 2018 een gedeelte van het Stadhuis. De locatie aan de Frankrijklaan is momenteel een parkeerterrein voor auto's. Aan de rand van het RandstadRail-perron (halte Stadhuis) staat een personeelsfietsenstalling van de gemeente. Aan het terrein bevindt zich ook de personeelsingang van het Stadhuis. Nabij de personeelsingang vinden logistieke bewegingen plaats voor het Stadhuis en voor de horecagelegenheden op het Stadhuisplein. In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het plangebied.

In 2021 is al een aanbesteding doorlopen voor de ontwikkeling van deze locatie. Deze aanbesteding heeft niet geresulteerd in een gunning. Door AT Osborne is het proces rond de mislukte aanbesteding geëvalueerd. Het evaluatierapport is als bijlage 2 bij dit document opgenomen.

Uitgangspunten voor ontwikkeling

Het plan uitwerkingskader ten behoeve van een nieuwe aanbesteding is nog niet gereed. De gemeente denkt eraan om voor de ontwikkeling van het gebied in ieder geval de navolgende uitgangspunten hanteren:

1. Het programma op de locaties Markt 10 en Frankrijklaan bestaat uit circa 220 woningen en is gericht op een mix van woningen qua grootte en type.
2. Er is ruimte voor 4000 m² functies (in de plinten van de gebouwen) die zorgen voor meer levendigheid, zoals maatschappelijke functies, kleinschalige detailhandel en horeca.
3. De bouwblokken op locaties A en C hebben een trapsgewijze opbouw, waarbij het plintgebouw aansluit op de bestaande gebouwen in de omgeving. De totale bouwhoogte moet voldoen aan de hoogbouw regels waar met name de 45 graden regel een belangrijk aspect is. Deze regel stelt dat nieuwe bebouwing een maximale verticale belemmeringshoek van 45 graden mag hebben ten opzichte van tegenovergelegen grondgebonden woningen. Dit resulteert in een maximale bouwhoogte van 55 meter voor gebouw C. De gemeente denkt voor gebouw A aan een bouwhoogte van minimaal 55 meter en maximaal 70 meter.
4. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht met op locatie B een mini-bos. Dit is een belangrijke opbrengst uit de participatie. Het marktplein zal autovrij worden. De stijl en uitstraling vanuit het Centraal Park zal worden doorgetrokken naar het marktplein. Meer informatie daarover is te vinden op www.binnenstad-zoetermeer.nl/projecten/dobbegebied.
5. Voor het auto- en fiets parkeren is de "nota Parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019" leidend. Het parkeren mag zich uitstrekken onder de Markt (het plein). Daarbij is het voor de realisatiekosten wenselijk om uit de invloedssfeer van de waterkering te blijven die zich nabij de dobbelas bevindt. Deze is ook aangegeven op de kaart in bijlage 1.
6. Voor de ontsluiting van het autoverkeer van de ontwikkellocatie moet worden uitgegaan van de bestaande aansluiting(en) op de Frankrijklaan en Engellandlaan.
7. De waarschijnlijk aanstaande verplaatsing van het Nationaal Videogame Museum naar de reeds beschikbare ruimte in het stadhuis geeft kansen voor toekomstige ruimte-uitbreiding in de nieuwbouw van Markt 10. Hier dient zo veel als mogelijk rekening mee gehouden te worden.

3. Consultatie

De gemeente Zoetermeer heeft deze marktconsultatie op 13 oktober 2023 gepubliceerd op TenderNed.

Indien wenselijk kunnen er verduidelijkende vragen worden gesteld tot **30 oktober 2023, 09.00 uur**. Dit kan via de vragenmodule van TenderNed. De gemeente Zoetermeer zal deze vragen uiterlijk op 13 november 2023 beantwoorden. Hiervoor wordt een nota van inlichtingen opgesteld die ook gepubliceerd zal worden op TenderNed. Het is belangrijk om te vermelden dat de gemeente Zoetermeer mogelijk niet alle vragen kan beantwoorden. De gemeente beseft dat nog veel details binnen deze ontwikkeling ontbreken doordat op dit moment nog de haalbaarheid onderzocht wordt en er nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden.

De reactie op de marktconsultatie kan via TenderNed tot uiterlijk **27 november 2023, 09.00 uur** worden ingediend.

Bepalingen en voorwaarden

- De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding maar een consultatieronde. De gemeente is niet gebonden aan de uitkomsten.
- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden of inschrijvers in het kader van mogelijke vervolgtrajecten. Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan mogelijke vervolgprojecten. Evenmin worden marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van of bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten.
- Marktpartijen (inclusief marktpartijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie en de informatie die is verstrekt geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Zoetermeer ontlelen.
- Eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door de gemeente Zoetermeer.
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat ze geen enkele aanspraak maken op het gebied van auteursrecht op de door hen aangeleverde informatie. De gemeente Zoetermeer beschikt vrijelijk over de informatie en kan het zowel intern als extern gebruiken.
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- De gemeente Zoetermeer behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.
- De gemeente behoudt zich het recht voor de in dit document opgenomen planning tussentijds te wijzigen en zal bij wijziging de deelnemers op de hoogte stellen.
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

4. Vragenlijst

Graag leggen we u enkele vragen voor over het project Markt 10. Wij verzoeken u om onderstaande vragen gemotiveerd te beantwoorden.

Varianten optimalisatie ontwikkeling locatie A

Om de gewenste ontwikkeling op locatie A te optimaliseren zijn verschillende scenario's ontwikkeld qua positionering en bouwoppervlakte. Deze scenario's zijn opgenomen in bijlage 3. Er is meer ruimte voor ontwikkeling gezocht door het bouwoppervlak te vergroten richting de Dobbe (het marktplein op) of door de Frankrijklaan te overkluizen richting het Stadhuis-Forum. De denkrichting hierbij is dat een groter bouwoppervlak het mogelijk maakt om de gewenste woningaantallen te realiseren in een lager gebouw. Gezien de complexiteit van bouwen op hoogte kan dit kostenbesparend zijn. In het participatietraject is gebleken dat omwonende het niet wenselijk vinden om het bouwoppervlak van Markt 10 te vergroten richting de Dobbe. Ook zou hiermee het huidige evenemententerrein op de Markt verdwijnen of verkleinen. Er is dus geconcludeerd dat scenario's 3 en 4 onvoldoende draagvlak hebben. Daarom onderzoekt de gemeente Zoetermeer op dit moment het voorkeursscenario (scenario 1) waarbij de Frankrijklaan wordt overkluisd. Hierdoor kan mogelijk het bouwoppervlak worden vergroot en door middel van het naar achter schuiven van de toren aanvullende positieve effecten worden gerealiseerd.

1. Hoe kijkt u aan tegen **het** vergroten van de bouwlocatie voor de ontwikkeling op locatie A?
2. Hoe kijkt u aan tegen de bouwhoogte van minimaal 55 meter en maximaal 70 meter voor gebouw A? En welke hoogte heeft hierbij wat u betreft de voorkeur?
3. Denkt u dat een overkluizing van de Frankrijklaan een goede mogelijkheid biedt tot vergroting van het bouwoppervlak van locatie A?
4. Ziet u andere mogelijkheden om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling op locatie A te vergroten?

Ontwikkeling locatie C

In de eerdere plannen voor ontwikkeling was voor locatie C een maximale bouwhoogte opgenomen van 70 meter. Uit onderzoek blijkt dat deze maximale bouwhoogtes in strijd zijn met nu geldende beleidsregels. Om ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken en voldoende woningen binnen het plan te realiseren zijn de plannen voor deze locatie aangepast. Er is een idee om de huidige fietsenstalling van het Stadhuis te integreren en in het nieuwe gebouw een fietsvoorziening te maken voor gemeentepersoneel, bezoekers van de binnenstad en bezoekers van de nieuwe woningen (**ca. 900 fietsparkeerplaatsen totaal**). **De nieuwe bewoners parkeren hun fietsen in een separate stalling**. Het nieuwe gebouw kan hierdoor dicht bij de randstadrail worden gebouwd en kan in verschillende lagen tot een maximale hoogte van 55 meter komen zonder daarmee de hoogbouwregels te overtreden. **Bij het ontwerp van het nieuwe gebouw dient rekening gehouden te worden met de Reimsstraat. De Reimsstraat dient toegankelijk te blijven voor verkeer vanaf de Frankrijklaan. Ook dient Frankrijklaan 6 bereikbaar te zijn voor bevoorrading. Daarom wordt gedacht aan een doorgang onder gebouw C.**

5. Hoe kijkt u aan tegen de aangescherpte uitgangspunten voor ontwikkeling op locatie C?
6. **Wat denkt u van een onderdoorgang onder gebouw C voor de bevoorrading en verkeer naar de Reimsstraat?**
7. Denkt u dat een het mogelijk is om een gecombineerde fietsvoorziening voor gemeentepersoneel, bezoekers van de binnenstad en bezoekers van de nieuwe woningen te realiseren in het nieuwe gebouw op locatie C?
8. Ziet u andere gunstige mogelijkheden voor het organiseren van het fietsparkeren?

Parkeren

De gemeente Zoetermeer is voornemens om de Markt (het plein) autovrij te maken. Onderzoek laat zien dat dit gezien de bestaande druk en aanwezige capaciteit in de omgeving mogelijk is zonder huidige parkeerplaatsen te moeten compenseren. Daarmee komt de wens tot het realiseren van een openbare

parkeergarage onder de Markt te vervallen. De parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen van gebouw A en gebouw C kunnen hiermee in een (kleinere) stallingsparkeergarage worden gerealiseerd die gebouwd kan worden onder gebouw A en, indien nodig, voor een deel onder de Markt.

9. Hoe kijkt u aan tegen het realiseren van een stallingsparkeergarage onder gebouw A en, indien nodig, voor een deel onder de Markt?
10. Deelt u de opvatting dat de parkeergarage kan voorzien in parkeerplaatsen voor zowel gebouw A als gebouw C?

Woningen en doelgroepen

De gemeente Zoetermeer wil met deze ontwikkeling circa 220 woningen realiseren. Op dit moment wordt gedacht aan koopwoningen van het dure segment voor locatie A. Voor locatie C zijn huurwoningen geschikt, in het middel-dure en dure segment. De doelgroep voor deze locatie bevindt zich volgens de gemeente voornamelijk bij mensen met een stedelijke oriëntatie en één- of tweepersoonshuishoudens.

11. Hoeveel woningen denkt u dat gerealiseerd kunnen worden op deze twee ontwikkellocaties?
12. Welk segment woningen zijn wat u betreft het meest kansrijk op deze ontwikkellocaties?
13. Een mogelijk alternatief is om op locatie C een woningbouwcoöperatie te betrekken om sociale en middel-dure huurwoningen te realiseren, hoe beoordeelt u dat alternatief?
14. Hoe kijkt u aan tegen huurwoningen op locatie C?
15. Welke doelgroepen zouden wat u betreft het meeste interesse hebben in woningen op deze locaties?

Programma

Naast de gewenste woningen wil de gemeente Zoetermeer ook circa 4.000 vierkante meter voor voorzieningen realiseren binnen het plangebied. Dit zal voornamelijk in de plinten van gebouw A zijn.

16. Hoe kijkt u aan tegen deze wens tot realiseren van 4.000 m2 voorzieningen?
17. Wat voor soort voorzieningen denkt u dat kansrijk is op deze locatie?
18. Wat is uw visie op de gebruiksmogelijkheden van de plinten van beide gebouwen?

Aanbesteding

Mede naar aanleiding van het evaluatierapport onderzoekt de gemeente Zoetermeer op welke wijze de aanbesteding verbeterd kan worden.

19. Denkt u dat alle onderdelen van deze ontwikkeling (gebouw A, gebouw C, **de fietsenstalling** en de openbare ruimte) het beste in één aanbesteding kunnen plaatsvinden of juist in verschillende delen?
20. Deelt u de opvatting dat een **openbare** fietsenstalling het beste op basis van turn-key kan worden aanbesteed?
21. Heeft u aanvullende ideeën over hoe de aanbesteding het beste vorm kan krijgen?

Overige vragen

Tot slot heeft de gemeente Zoetermeer nog enkele overige vragen

22. De aanwezigheid van een slechtvalken-paartje op de nabijgelegen woontoren 'De Kroon' heeft impact op dit project. Op welke wijze kan er volgens u tijdens de bouw het beste rekening gehouden worden met de slechtvalken? En op welke wijze kan de impact van de slechtvalken op het project worden geminimaliseerd?
23. De ontwikkeling van met name locatie A en de herinrichting van het marktplein zal mogelijk impact hebben op het marktplein als evenementenlocatie. Hoe kijkt u hier tegenaan en op welke wijze denkt u dat de functie als evenementenlocatie het best gecombineerd kan worden met de

- gewenste ontwikkeling? Ziet u een mogelijke combinatie tussen functies in de plinten van het nieuwe gebouw en het evenemententerrein?
24. Op welke termijn denk u dat realiseren van de gewenste ontwikkeling op deze locaties haalbaar is? En hoe ziet u de doorlooptijd van de verschillende fases van het project?
25. De ontwikkellocaties bevinden zich op een belangrijke plek midden in de stad, tussen het Stadshart en de Dorpstraat en nabij het centraal park. Met de ontwikkeling hoopt de gemeente Zoetermeer daarom een meerwaarde te creëren op verschillende terreinen. Bijvoorbeeld voor de verbinding tussen het Stadshart en de Dorpstraat, het toevoegen van groen en het bijdragen aan een markante skyline van Zoetermeer. Op welke wijze denkt u dat deze meerwaarde het beste gerealiseerd kan worden? En ziet u mogelijke belemmeringen hiervoor?
26. Welke aandachtspunten zou u de gemeente Zoetermeer nog verder willen meegeven bij deze ontwikkeling?