

Markt 10 - Vragenlijst marktconsultatie

Gestelde vraag	Beantwoording
1. Wat weegt voor de gemeente zwaarder, kwaliteit of opbrengsten?	De locatie Markt 10 en de directe omgeving is voor de gemeente Zoetermeer een belangrijke plek om diverse doelstellingen voor de binnenstad te behalen. Het is de schakel tussen de Dorpsstraat en het Stadshart en de gewenste ontwikkeling draagt bij aan de huidige woningbouwopgave. Het is dus een doel van de gemeente om een lange termijn kwaliteitsverbetering voor dit centrale gedeelte van de binnenstad te realiseren. Deze doelstellingen vertalen zich in een Plan Uitwerkingskader.
2. Is gemeente bereid om extra te investeren in kwaliteit en/of mogelijk onrendabele programmaonderdelen?	Voor de ontwikkeling van nieuwbouw op de locaties Markt 10 en de Frankrijklaan hanteert de gemeente actief grondbeleid door middel van een grondexploitatie. Met het vaststellen van een Plan Uitwerkingskader kiest de gemeente voor kwaliteit op deze locaties. De gemeente zal zelf investeren in de herinrichting van de openbare ruimte (o.a. het plein van De Markt, een minibos en het Zuidwaarts). Naar verwachting zal de gemeente aanvullend investeren in de gewenste fietsenstalling en eventuele andere maatschappelijke voorzieningen.
3. Overweegt gemeente om bij de Tender een minimale en maximale grondsom op te geven en zo ja kunt u aangeven wat de indicatieve bandbreedte hiervan is?	Ja, de gemeente is voornemens om een minimaal grond-bod op te nemen. Op dit moment kan daarvoor nog geen indicatieve bandbreedte worden genoemd. Dit is namelijk nog sterk afhankelijk van de scenariokeuze en openstaande programma keuzes.
4. Overweegt Gemeente om programmaeisen op te nemen en is gemeente bereid om een financiële bijdrage te leveren voor programmaeisen die niet rendabel zijn?	De gemeente Zoetermeer werkt op dit moment aan een PUK (plan uitwerkingskader) waarin eisen en kaders worden opgesteld. Deze PUK wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en zal, na besluitvorming hierover, de basis vormen voor de ontwikkeling op deze locaties. Zie verder het antwoord op vraag 2.
5. In het kader van haalbaarheid, wat is het budget voor het fietsparkeren?	Op dit moment is nog geen budget vastgesteld voor de gewenste fietsenstalling. Er worden varianten voor de ontwikkeling hiervan onderzocht en geraamd. Op basis daarvan zal een voorstel voor een investeringsbudget worden gedaan aan de gemeenteraad.

6. Is het de bedoeling dat er ook nog een deel van het marktpllein/openbare ruimte wordt ontworpen/ingericht zodat het aansluit op de ontwikkeling?	Ja. Er is een nieuwe inrichting beoogd voor de openbare ruimte. Een nieuwe inrichting van de directe omgeving van de gebouwen zal meegenomen worden in de aanbesteding. Voor de nieuwe inrichting van het Marktpllein wordt op dit moment nog onderzocht of dit onderdeel zal worden van de aanbesteding, of dat die een separaat traject van de gemeente zelf zal zijn.
7. De afmeting van de bouwenvelop blijkt niet duidelijk uit de toegezonden stukken, het is bijvoorbeeld onduidelijk of het handhaven van de paarse overkluizing wel of niet gewenst is. Is het mogelijk om een gemaatvoerde bouwenvelop toe te zenden?	Voor de gehele ontwikkeling geldt dat de omliggende bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Ook de huidige overkluizing van het 'paarse gebouw' zal in stand gehouden worden. Een mogelijk uitzondering hierop is de fietsenstalling aan de Frankrijklaan. Op dit moment wordt onderzocht of dit gebouw geïntegreerd kan worden in de nieuwbouw op deze locatie, vervangen wordt door een nieuwe voorziening of onderdeel zal worden van de herontwikkeling op deze locatie. In de bijlage van dit stuk is een gemaatvoerde bouwenvelop opgenomen van de ontwerpvarianten 1 en 2.
8. Staat de gemeente open voor het oplossen van de parkeerbehoefte op een andere manier dan onder het marktpllein?	Voor de nieuwe parkeervoorziening wordt op dit moment uitgegaan van de onderstaande kaders. Deze kaders moeten wel nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. - Er komen geen parkeerplaatsen op maaiveld. - In tegenstelling tot de vorige aanbesteding zal er geen openbare parkeergarage worden gerealiseerd. - Een nieuwe parkeervoorziening zal voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen. Een parkeervoorziening voor de nieuwe woningen en het nieuwe voorzieningenprogramma volstaat. Deze voorziening kan in pandig en/of ondergronds worden ingevuld.
9. Voorkeursscenario's zijn variant 1 of 2. Mogen deze ook uitgevoerd worden met een 1-laagse parkeergarage? (wel of niet (half) verdiept?)	Indien een éénlaagse parkeervoorziening voldoet aan het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe programma is dat voor de gemeente Zoetermeer een acceptabele invulling. Op dit moment wordt een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeervoorziening onder locatie A als meest kansrijk gezien. Er zijn geen aanvullende kaders voor lagen en oppervlakte. Een halfverdiepte parkeergarage behoort dus ook tot de mogelijkheden.
10. Volgt er een gesprek naar aanleiding van de ingediende beantwoording?	Nee, er zal geen gesprek plaatsvinden naar aanleiding van de ingediende beantwoording. Om tegemoet te komen aan het gelijkheidsbeginsel verloopt alle communicatie tussen de gemeente en de marktpartijen in het openbaar via deze TenderNed procedure.
11. Geldt de benoemde 220 woningen voor A + C bij elkaar?	Ja, de beoogde 220 woningen zijn voor de ontwikkeling van beide locaties bij elkaar. Dit aantal wordt op dit moment gezien als minimum. Indien er meer woningen binnen de kaders gerealiseerd kunnen worden is dat waarschijnlijk acceptabel.

12. Wordt het minibos / waterkering apart aanbesteed?	Indien de nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd kan worden met een beperkte grootte onder De Markt, dan is het niet nodig om een nieuwe waterkering te realiseren. Op het moment dat de parkeervoorziening deze ruimte wel nodig heeft, zal een waterkering onderdeel zijn van de aanbesteding van de gebouwen en de parkeervoorziening. Het heeft vanwege kosten en complexiteit de voorkeur om uit de invloedssfeer van de waterkering te blijven. Het minibos zal mogelijk worden meegenomen in een separate aanbesteding voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Hierover wordt de komende tijd een beslissing gemaakt.
--	--