Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Vaststellen Grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark 0637673055
Auteur	M.T. de Vries 06 – 51.53.49.57 M.T.de.Vries@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P.W. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Van Driel

Uiterste behandeldatum (+ reden)	De raadsvergadering van 6 april 2021
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• Raadsbesluit Ambitiedocument Kwadrant B&F (5 maart 2018) • Besluit tot het aangaan van de intentieovereenkomst Planontwikkeling Kwadrant B&F te Zoetermeer (juli 2018) en de verlengingsbesluiten uit 2019 en 2020 • Collegebesluit stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F (14 juli 2020) • Collegevoorstel Reserveringsovereenkomst Planontwikkeling Kwadrant B&F/ Edisonpark (12 januari 2021)
Samenvatting	De gemeente is eigenaar van de gronden, gelegen tussen de Australiëweg, de Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg (Kwadrant B&F) en heeft het initiatief genomen om in dit gebied woningbouw mogelijk te maken. In maart 2018 is voor deze locatie het ambitiedocument vastgesteld door de raad. Op 17 juli 2018 is met de ontwikkelcombinatie AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. en Synchroon B.V, een intentie- en reserveringsovereenkomst gesloten voor deze locatie. Op 23 juni 2020 heeft het college het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelcombinatie vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor verdere werkzaamheden om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Voor deze woningbouwrealisatie moet uiteindelijk een koopovereenkomst tussen partijen worden gesloten. Daaraan voorafgaand zijn de vervolgafspraken voor de ontwikkeling formeel vastgelegd in een vervolgovereenkomst (Reserveringsovereenkomst Kwadrant B&F/ Edisonpark). Het college heeft deze overeenkomst vastgesteld op 12 januari 2021. In 2021 wordt er door beide partijen verder gewerkt aan de uitwerking van het plan. Aan de raad wordt gevraagd om de grondexploitatie voor de realisatie Kwadrant B&F/ Edisonpark vast te stellen.
Bijlagen	1. Stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F/ Edisonpark 2. Notitie Toets Stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F (Edisonpark) 3. Notitie grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark (openbaar) 4. Financiële bijlage Grondexploitatie Kwadrant B&F/

	Edisonpark (GEHEIM) 5. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Vaststellen Grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2021

besluit

1. De navolgende uitgangspunten, die als uitwerking dienen van het door de raad vastgestelde Ambitiedocument Kwadrant B&F (2018) én die verwerkt zijn in het stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F/ Edisonpark (2020), ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Kwadrant B&F vast te stellen:

a) Het woningbouwprogramma bestaande uit circa 536 woningen, waarvan 28% in de categorie goedkope huurwoningen valt (18% sociaal en 10% zorgwoningen onder de liberaliseringsgrens), 37% vrije sector huurwoningen betreft (middeldure huur) en 35% dure koopwoningen;
b) Het groene woonmilieu in combinatie met collectieve hoven en stadswoningen en parkeren aan de rand;
c) Het realiseren van grondgebonden programma in het binnengebied, omgeven door privé, mandelig en openbaar groen, wat het plan gericht maakt op ontmoeting, interactie en inclusiviteit;
d) Het verleggen van de Edisonstraat naar de noordoosthoek van de locatie (buitenom het plangebied) waardoor er een aaneengesloten, parkachtig woonmilieu ontstaat waarin verschillende doelgroepen in verschillende woningtypen gehuisvest kunnen worden.

2. De grondexploitatie ten behoeve van de realisatie Kwadrant B&F/ Edisonpark die gebaseerd is op bovenstaande uitgangspunten vast te stellen.
3. De begrotingswijziging voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark vast te stellen.

Over onderdeel 3 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 dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 6 april 2021

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De gemeente is eigenaar van de gronden, gelegen tussen de Australiëweg, de Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg (Kwadrant B&F) en heeft het initiatief genomen om in dit gebied woningbouw mogelijk te maken. In maart 2018 is voor deze locatie het ambitiedocument vastgesteld door de raad. De raad heeft aan het college opdracht gegeven om op basis van het ambitiedocument met marktpartijen in gesprek te gaan over de ontwikkeling op deze locatie. De gemeente heeft vervolgens met de ontwikkelcombinatie, bestaande uit de ontwikkelaars AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. en Synchroon B.V. (hierna de ontwikkelcombinatie), op 17 juli 2018 een intentie- en reserveringsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark.

Het college heeft in februari 2019 de projectopdracht voor Kwadrant B&F vastgesteld met als einddoel ‘het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling met een nieuw en onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet in Zoetermeer’ (conform het ambitiedocument). Met deze vaststelling is Kwadrant B&F een Zoetermeers project geworden. De ontwikkelcombinatie heeft gedurende de haalbaarheidsfase gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en er werden onder andere financiële en technische aspecten van het project onderzocht. Tot slot is tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie de eerdergenoemde intentie- en reserveringsovereenkomst vastgelegd. Deze intentie-reserveringsovereenkomst kende een looptijd van een jaar en is in 2019 met een jaar verlengd en vervolgens in 2020 met ingang van 1 september 2020 tot 1 november 2020 verlengd. De verlenging was noodzakelijk om een aantal inhoudelijke onderdelen van het stedenbouwkundig plan nader uit te werken (met name inpassing aan de zijde van de Zegwaartseweg).

Voor de toets van het stedenbouwkundig plan, heeft als planuitwerkingskader (PUK) het door de raad vastgestelde ambitiedocument Kwadrant B&F gefungeerd. De belangrijkste aspecten van het PUK komen terug in het ambitiedocument: planologie, stedenbouw, wonen, verkeer, parkeren, duurzaamheid, groen, flora en fauna, water en geluid. Deze vormen voldoende grondslag voor het opstellen van de grondexploitatie. In de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) zullen onderdelen in het PUK zoals afval, toegankelijkheid, externe veiligheid en fundering nader worden uitgewerkt en getoetst.

In de tussen partijen gesloten intentie-reserveringsovereenkomst (juli 2018) is vastgesteld dat over het stedenbouwkundig plan een notitie opgesteld dient te worden waarin het plan op onderdelen wordt beoordeeld. In deze notitie genaamd ‘Notitie Toets Stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F (Edisonpark)’ is aangegeven op welke wijze het plan invulling geeft aan het ambitiedocument, welke zaken nog niet geheel voldoen en wat nog nader uitgewerkt moet worden. Deze notitie is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd.

Na een aantal toetsrondes van het stedenbouwkundig plan heeft de ontwikkelcombinatie het plan aangepast en dit in april 2019 ingediend. De conclusie van de gemeente is dat het plan voldoet aan het vastgestelde ambitiedocument. Het college heeft het stedenbouwkundig plan in juni 2020 vastgesteld, inclusief de ‘Notitie Toets Stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F (Edisonpark)’. Daarmee dient het plan als basis voor de verdere uitwerking van Kwadrant B&F/ Edisonpark tot voorlopig en definitief ontwerp. De raad heeft hierover in juli 2020 een memo ontvangen. Zie bijlage 1 voor het ‘Stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F/ Edisonpark’.

De ambities uit het ambitiedocument zijn in het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelcombinatie verwerkt en getoetst. De onderstaande opsomming geeft de ambities weer. De toelichtingen onder ‘Uitwerking’ zijn afkomstig uit de toetsingsnotitie in bijlage 2:

- *Ambitie*: een nieuw onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet van Zoetermeer.
  Uitwerking: Het groene woonmilieu is sterk neergezet ten behoeve van 536 woningen. Het sterk groene karakter in combinatie met collectieve hoven en parkeren aan de rand is onderscheidend, groen en stedelijk.

- *Ambitie*: nieuwe woontypes/ milieus, die het standaard suburbaan overstijgen (geen normale eengezinswoningen of twee-onder-een kap).
  Uitwerking: Het collectieve landschap is sterk en afwijkend ten opzichte van het standaard suburbaan, met stadswoningen aan de rand en parkeren aan de rand.

- *Ambitie*: een verbindende groene schakel, tussen het Van Aalstpark en het Van Tuyllpark.
  Uitwerking: het groene middengebied in het hart van het plan fungeert als groene schakel.

- *Ambitie*: een langzaamverkeersverbinding door het plangebied als verbinding tussen Zegwaartseweg en de Edisonstraat (als onderdeel van verbinding tussen Binnenstad en Bleizo).
  Uitwerking: langzaamverkeersverbinding is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Uitwerking en aansluiting op Van der Hagenstraat dient in volgende fase nog verder uitgewerkt te worden.

- *Ambitie*: een landschappelijke groene setting als basiskwaliteit voor het geheel.
  Uitwerking: Duidelijke en herkenbare groene setting. In volgende fase aandacht voor het aandeel openbaar groen vs. collectief/privé.

- *Ambitie:* geclusterde woonvormen met grote mate van collectiviteit, nieuwe verhoudingen tussen openbaar en privé en voor verschillende doelgroepen, waaronder ook (als sociale opgave) mogelijk plek voor specifiek zorgbehoevenden en verpleeghuisplaatsen (intramuraal).
  Uitwerking: Collectiviteit zit duidelijk in de woonclusters. Zorg is toegevoegd middels een plek voor Villa Eigenwijze (bewoners-initiatief) en 40 verpleeghuisplaatsen (intramuraal). Er is aandacht nodig voor duidelijke begrenzing tussen openbaar en collectief. Dit dient in volgende fase te worden uitgewerkt.

- *Ambitie:* meer stedelijke uitstraling en wandvorming met hoogte richting het noorden (Australiëweg en de Oostweg) en meer openheid en aflopend in hoogte, gericht op de zon en ruimte voor groen en buitenruimtes op het zuiden.
  Uitwerking: er is sprake van wandvorming naar de hoofdwegenstructuur en de stedelijke uitstraling neemt toe richting de randen en het gebied rond de toren. Het binnengebied kent meer openheid en groen.

- *Ambitie: e*en groene omzoming van het gebied door de bestaande windsingel rondom te handhaven als afscherming en basis voor een beschutte ligging en groene kwaliteit.
  Uitwerking: De nieuwbouw respecteert de bestaande windsingel. Het nieuwe wegprofiel incl. fietsroute bij omlegging Edisonstraat moet in volgende fase nader worden uitgewerkt. In volgende fase moet ontwikkelcombinatie dit aantonen middels profielen en dwarsdoorsnede.

- *Ambitie:* het respecteren en versterken van de kwaliteiten van de Zegwaartseweg als historisch en landelijk lint tot aan de oude kwelsloot beneden aan de dijk.

Uitwerking: Het plan stelt een andere bebouwingstypologie voor aan de Zegwaartseweg. De aansluiting van het plan op de Zegwaartseweg als historisch en landelijk lint tot aan de oude kwelsloot beneden aan de dijk en het versterken van de kwaliteiten hiervan behoeft ook nadere aandacht. Hier is met de ontwikkelcombinatie over gesproken. Er zijn een aantal voorstellen gedaan voor de invulling aan deze zijde. Deze geven het vertrouwen dat dit in de volgende fase met voldoende kwaliteit wordt uitgewerkt.

- *Ambitie:* een prettige toekomstige woonomgeving als bij de planvorming voldoende rekening wordt gehouden met de geluids- en milieuaspecten van omliggende infrastructuur.
  Uitwerking: Bij de gekozen ruimtelijke opzet is rekening gehouden (akoestisch ontwerpen) met de akoestische situatie ter plaatse van het plangebied. Dit moet in de volgende fase nader worden uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking is ook het uitgangspunt van het beleid dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en het realiseren/ waarborgen van een goed woon-/leefklimaat van groot belang.

- *Ambitie*: het verleggen dan wel herprofileren van de Edisonstraat om de ruimtelijke en fysieke barrière om te buigen tot een aantrekkelijke weg
  Uitwerking: Het plan gaat uit van verleggen van de Edisonstraat, deze wordt buitenom het plangebied gelegd. In de volgende fase wordt dit nader uitgewerkt en wordt ook de aansluiting op de omliggende infrastructuur uitgewerkt.

- *Ambitie:* het realiseren van Nul op de Meter woningen zonder gasaansluiting.
  Uitwerking: Het plan omvat gasloze woningen, BENG en streven naar energieleverende gebouwen.

- *Ambitie:* een woningbouwprogramma dat bestaat uit tenminste 15% sociale huurwoningen en tenminste 25% vrije sector huurwoningen
  Uitwerking: Het plan omvat 18% sociale huur en 10% zorgwoningen (categorie goedkope huur); dus in totaal 28% in de categorie goedkope huur, 37% vrije sector huurwoningen (middeldure huur) en 35% vrije sector koopwoningen.

Het college is een reserveringsovereenkomst aangegaan voor de periode van een 1,5 jaar. Deze tijd is nodig om het schets stedenbouwkundig plan uit te werken tot een definitief stedenbouwkundig- en inrichtingsplan, te komen tot overeenstemming over de grondprijs en de bestemmingsplanprocedure te voeren. Het college heeft deze overeenkomst vastgesteld op 12 januari 2021. Het project bevindt zich momenteel in de uitwerkingsfase.

Programma
Het plan voorziet in de realisatie van circa 536 woningen. Het woningbouwprogramma voor deze locatie bestaat uit 28% goedkope huurwoningen (onder de liberaliseringsgrens) waarvan 18% sociaal en 10% zorgwoningen, 37% middeldure huurwoningen 35% vrije sector koopwoningen. In het programma is een zorgconcept van circa 40 intramurale zorgeenheden opgenomen. Ook is in het plan Villa Eigenwijze opgenomen, een initiatief van Stichting Villa Eigenwijze. Dit betreft een woonconcept voor 16 appartementen voor jongeren met een handicap aan de Zegwaartseweg.

Het plangebied van Kwadrant B&F/ Edisonpark wordt in de huidige situatie doorsneden door de Edisonstraat. Om de samenhang te bevorderen en de geluidsbelasting binnen het plangebied te verminderen, is voor een scenario gekozen waarin de Edisonstraat naar de rand van het plangebied wordt verlegd (conform het ambitiedocument). Aan de rand van het gebied worden appartementen gerealiseerd. In het binnengebied wordt een grondgebonden programma gerealiseerd, omgeven door privé, mandelig en openbaar groen.

Voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark moet de vigerende bestemming worden gewijzigd, hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De bedrijven die nu in het

gebied aanwezig zijn, blijven in het gebied. De bestemming van deze percelen wordt niet aangepast.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelcombinatie op basis van woonprogramma, ruimtegebruik en civieltechnisch werk financieel doorgerekend. De verwachting is dat het plan voor de gemeente financieel haalbaar is. Deze haalbaarheid blijft gemonitord worden en vindt zijn weerslag in de grondexploitatie. Aan de raad wordt gevraagd de grondexploitatie ten behoeve van de realisatie Kwadrant B&F/ Edisonpark vast te stellen. Hiermee gaat de raad akkoord met de uitgangspunten, verdere uitwerking en uitvoering van het plan. Ook wordt de raad gevraagd de begrotingswijziging voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark vast te stellen.

Beoogd effect
Dit plan levert een bijdrage aan de doelstelling om 700 woningen per jaar te realiseren. De woningvoorraad wordt met dit plan naar verwachting binnen zeven jaar aangevuld met circa 536 woningen.
Een substantieel aantal woningen wordt in het segment goedkope huur en middeldure huur gerealiseerd. Samenvattend beoogt het plan voor Kwadrant B&F/ Edisonpark de realisatie van een groen-stedelijk, parkachtig woonmilieu waarin diverse doelgroepen gehuisvest kunnen worden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De navolgende uitgangspunten, die als uitwerking dienen van het door de raad vastgestelde Ambitiedocument Kwadrant B&F (2018) én die verwerkt zijn in het stedenbouwkundig plan Kwadrant B&F/ Edisonpark (2020), ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Kwadrant B&F vast te stellen:
    a) Het woningbouwprogramma bestaande uit circa 536 woningen, waarvan 28% in de categorie goedkope huurwoningen valt (18% sociaal en 10% zorgwoningen onder de liberaliseringsgrens), 37% vrije sector huurwoningen betreft (middeldure huur) en 35% dure koopwoningen;
    b) Het groene woonmilieu in combinatie met collectieve hoven en stadswoningen en parkeren aan de rand;
    c) Het realiseren van grondgebonden programma in het binnengebied, omgeven door privé, mandelig en openbaar groen, wat het plan gericht maakt op ontmoeting, interactie en inclusiviteit;
    d) Het verleggen van de Edisonstraat naar de noordoosthoek van de locatie (buitenom het plangebied) waardoor er een aaneengesloten, parkachtig woonmilieu ontstaat waarin verschillende doelgroepen in verschillende woningtypen gehuisvest kunnen worden.
2. De grondexploitatie ten behoeve van de realisatie Kwadrant B&F/ Edisonpark die gebaseerd is op bovenstaande uitgangspunten vast te stellen.
3. De begrotingswijziging voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark vast te stellen.

Argumenten
1.1 De uitwerkingen voldoen aan het door de raad vastgestelde ambitiedocument.
Het ambitiedocument Kwadrant B&F is op 5 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Het document vormt het vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling op locatie Kwadrant B&F. Met het vaststellen van het ambitiedocument en het opnemen van Kwadrant B&F in de woningbouwprogrammering, heeft de gemeenteraad zich positief uitgesproken over de wenselijkheid van woningbouw in het gebied.
Het door de ontwikkelcombinatie opgestelde voorlopig Stedenbouwkundig plan uit 2019 blijkt na toetsing te voldoen aan de ambities zoals vastgelegd in het ambitiedocument uit 2018.

Zie bijlage 2 voor de notitie met de beoordeling van het plan op verschillende onderdelen. In deze notitie is aangegeven op welke wijze het plan invulling geeft aan het ambitiedocument, welke zaken nog niet geheel voldoen en wat nog nader uitgewerkt moet worden. Zowel de gemeente als de ontwikkelcombinatie hebben er vertrouwen in dat de nader in te vullen zaken in de volgende fase in gezamenlijk overleg verder uitgewerkt kunnen worden en dat partijen hierover overeenstemming bereiken.

2.1 Met het vaststellen van de grondexploitatie kan er verder gewerkt worden aan de uitwerking van het plan.
Het ambitiedocument Kwadrant B&F dat op 5 maart 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, vormt het vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling op deze locatie. Op 14 juli 2020 heeft het college het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelcombinatie vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor verdere werkzaamheden om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. De uitgangspunten aangaande het woonprogramma, ruimtegebruik en civieltechnisch werk vormen de financiële vertaling van het stedenbouwkundig plan en zijn verwerkt in deze grondexploitatie. Zie bijlage 'Notitie grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark (openbaar)' voor de toelichting op de uitgangspunten en kaders van de grondexploitatie van de ontwikkeling Kwadrant B&F/ Edisonpark. Door het vaststellen van de grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark gaat de raad akkoord met de uitgangspunten voor de verdere uitwerking en uitvoering van het plan.

2.2 Het plan levert naar verwachting een financieel positief resultaat.
De uitwerking van stedenbouwkundig plan van de ontwikkelcombinatie voor wat betreft woonprogramma, ruimtegebruik en civieltechnisch werk is de grondslag voor de grondexploitatie. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden volledig gedekt door de opbrengsten uit grondverkoop aan de ontwikkelcombinatie. Het verwachte projectresultaat bedraagt hiermee € 8,7 miljoen voordelig op eindwaarde.

2.3 Dit plan draagt bij aan de doelstellingen van het woningbouwprogramma en de ambities van de schaalsprong van de gemeente Zoetermeer.
Het stedenbouwkundig plan voldoet aan het meegegeven kader voor het woningbouwprogramma. Dit plan draagt bij aan de ambitie van Zoetermeer om 700 woningen per jaar te realiseren en zorgt voor de bevordering van doorstroming binnen Zoetermeer.

3.1 Vaststellen begrotingwijziging is een bevoegdheid van de raad.
Met het vaststellen van de begrotingswijziging stelt de raad de financiële middelen voor 2021 beschikbaar voor de uitwerking en uitvoering de grondexploitatie Kwadrant B&F/ Edisonpark.

<u>Kanttekeningen</u>
2.1 De onderlegger voor de grondexploitatie is het schets stedenbouwkundig plan.
Bij de uitwerking naar een VO en DO stedenbouwkundig plan zijn nog kleine wijzigingen mogelijk, die van invloed kunnen zijn op de grondexploitatie. Echter, de financiële doorrekening heeft geleid tot de verwachting dat het plan voor de gemeente een positief financieel resultaat oplevert. De haalbaarheid blijft gemonitord worden.

Tussen Q1 2020 en Q2 2021 zal het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, waarbij de grondexploitatie als toetsingskader fungeert.

Financiën
Het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelcombinatie voor wat betreft woonprogramma, ruimtegebruik en civieltechnisch werk is de grondslag voor de grondexploitatie. Als uitgangspunt voor de goedkope huurwoningen wordt in de grondexploitatie de sociale huur gehanteerd, voor zowel de 18% reguliere sociale huurwoningen als de 10% zorgwoningen. De kosten voor de historische boekwaarde en het bouw- en woonrijp maken worden volledig gedekt door de opbrengsten uit grondverkoop aan de ontwikkelcombinatie. Het verwachte projectresultaat bedraagt € 8,7 miljoen voordelig op eindwaarde.

Geheimhouding: de grondexploitatie bevat gedetailleerde financiële informatie, die niet openbaar mag worden omdat er nog aanbestedingen moeten plaatsvinden. Daarom is deze bijlage geheim.

Over het projectresultaat dient vennootschapsbelasting te worden afgedragen. Het resultaat na VpB wordt conform de Nota Grondbeleid via het resultaat Grondbedrijf toegevoegd aan de reserve RIF en de reserve Financiële Positie Grondbedrijf voor ieder de helft.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Voor het vaststellen van het ambitiedocument is in juni 2017 participatie geweest op het niveau van raadplegen. De uitkomsten hiervan zijn in het ambitiedocument verwerkt. In het vervolgproces wordt geen participatie meer georganiseerd (conform het raadsbesluit van juli 2018). Wel wordt er een communicatieplan opgesteld om omwonenden en geïnteresseerden te informeren en te betrekken bij de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark. Ook worden zij geïnformeerd over de planologische procedures. Hiervoor wordt naast andere middelen de projectwebsite gebruikt: www.zoetermeer.nl/kwadrantbf.

Duurzaamheid
Het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark is hoog en voldoet daarmee aan het vastgesteld ambitiedocument. Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het plan voor Kwadrant B&F/ Edisonpark. Dit komt tot uitdrukking in de bebouwing, de groenstructuur, waterlopen, aandacht voor ecologie en biodiversiteit.
De door de projectontwikkelaars ingediende en nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Vanzelfsprekend is de ontwikkeling gasloos.
Dit aspect wordt verder uitgewerkt bij de uitwerking van het plan tot een definitief ontwerp.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. De omgevingsvergunningaanvraag die de ontwikkelcombinatie indient, wordt getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt door de gemeente vervaardigd en moet voldoen aan CROW-richtlijn 337 over toegankelijkheid.

Daarnaast worden tijdens de verdere uitwerking van het plan zowel het VAC als de Toegankelijkheidsraad betrokken.

Rapportage en evaluatie
Van alle grondexploitaties wordt intern minimaal 1 keer per jaar een actualisatie gemaakt. Namelijk bij het vaststellen van de tussentijdse MPG-rapportage. Bij deze actualisatie worden de meest recente inzichten over looptijd, kosten en opbrengsten in de grondexploitatie doorgerekend.

Planning
Op dit moment ziet de verwachte planning er als volgt uit:

- Q1 – Q4 2021: opstellen voorlopig en definitief ontwerp, verkeerskundig ontwerp, afspraken demarcatie, uitvoeren taxaties, plankostenraming, voorbereiden bouw- en woonrijpmaken, voorbereiden ontwerp bestemmingsplan, opstellen koop- en realisatieovereenkomst
- Q4 2021: collegebesluit definitief ontwerp ontwikkeling en ontwerp bestemmingsplan

- Q4 2021: collegebesluit koopovereenkomst
- Q2 2022: vaststellen bestemmingsplan
- Q4 2022: start uitvoering bouwrijpmaken (in deelfasen)
- 2023-2028: realisatie woningbouw (in deelfasen)

Begrotingswijziging
Voor dit project is een begrotingswijziging gemaakt waarbij zowel de lasten als de baten van Programma 7 “Inrichting van de stad” in 2021 verhoogd worden met € 526.669,-.