Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Uitvoeringsbudget Hart van Meerzicht project 1 2025-093016
Auteur	Ronald de Gruijter +31 624574862 R.R.de.Gruijter@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Frinking
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	1. Memo inzake collegebesluit IOK Hart van Meerzicht – 02-07-2024 2. Memo inzake collegebesluit - Procesvoorstel Participatie Omgevingsprogramma Gebied Hart van Meerzicht Deelgebied 1 - 11-10-2024 3. Raadsvoorstel vaststellen PUK Hart van Meerzicht fase 1
Samenvatting	Voor het faciliterend project Hart van Meerzicht, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer Woonhave en de gemeente Zoetermeer. Voor de uitvoeringsfase is budget benodigd voor de gemeentelijke planbegeleiding, grondaankoop en de aanleg van het openbaar gebied. De kosten worden gedekt via kostenverhaal, plankosten en financiële bijdrages vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging Uitvoeringsbudget Hart van Meerzicht project 1

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Uitvoeringsbudget Hart van Meerzicht project 1

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025

Besluit

1. Voor de uitvoeringsfase van het project “Hart van Meerzicht project 1” voor de periode van 2025 tot en met 2027 een totaal projectbudget ter beschikking te stellen van € 391.164,- bestaande uit:
   a. € 225.164,- plankosten
   b. € 166.000,- grondaankoop

2. De kosten genoemd onder beslispunt 1 te dekken uit:
   a. Kostenverhaal plankosten ad. € 226.164,-
   b. Grondverkoop ad. € 165.000,-

3. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 22 september 2025

De griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Het Hart van Meerzicht bestaat uit een winkelcentrum met daarop 4 flats en een leegstaand kantoorgebouw. In het winkelcentrum staat veel leeg en de bezoekersaantallen lopen jaarlijks terug. De initiatiefnemers, de eigenaren van het winkelcentrum en het leegstaande kantoor, zijn voornemens een deel te vervangen en daarop woningen te bouwen. In het vervangen deel van het winkelcentrum voorzien zij een derde trekker (discounter), er kunnen hiermee meer voorkanten gecreëerd worden, waarmee samen met de upgrade van het openbaar gebied een betere verblijfsomgeving ontstaat. Hiervoor is in juni 2024 een intentieovereenkomst gesloten. Een uitvloeisel daarvan is dat nu een Anterieure Overeenkomst is opgesteld tussen de Gemeente en Woonhave. Woonhave is de eigenaar van het huidige kantoorpand dat gesloopt zal worden en is de toekomstige eigenaar van de nieuwbouw.

Het huidige omgevingsplan maakt de realisatie van de woningen door Woonhave niet mogelijk. Daarvoor moet de procedure “buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)” worden doorlopen. De gemeente heeft hier in het kader van het grondbeleid een faciliterende rol.

De gemeente is verplicht om de kosten die zij maakt ten behoeve van de ontwikkeling op Woonhave te verhalen. Tevens dienen er een aantal stukken grond aangekocht en verkocht te worden. De anterieure overeenkomst (AOK) voorziet in het vastleggen van de afspraken betreffende de te verhalen kosten en de grondaankoop en -verkoop. Ook zijn in de AOK afspraken gemaakt over een bijdrage van Woonhave aan de verbetering van het omliggende openbaar gebied en de benodigde rioolaanpassingen.

Beoogd effect
Met het vaststellen van het planuitwerkingskader (PUK) door de raad op 14 juli 2025 en het vaststellen van de AOK door het college van B&W op 15 juli, kan de BOPA-vergunning verleend worden. Vervolgens kan Woonhave starten met de bouw van de 86 woningen en het programma in de plint dat bestaat uit een (discount)supermarkt, (dag)horeca en sociale ruimten. Dit draagt bij aan een revitalisatie van het winkelcentrum en de woningbouwopgave.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

1. Voor de uitvoeringsfase van het project “Hart van Meerzicht project 1” voor de periode van 2025 tot en met 2027 een totaal projectbudget ter beschikking te stellen van € 391.164,- bestaande uit:
    a. € 225.164,- plankosten
    b. € 166.000,- grondaankoop

2. De kosten genoemd onder beslispunt 1 te dekken uit:
    a. Kostenverhaal plankosten ad. € 226.164,-
    b. Grondverkoop ad. € 165.000,-

3. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
1.1 *De gemeente is verplicht kosten te verhalen op de initiatiefnemer*
De omgevingswet schrijft voor dat de gemeente kostenverhaal dient toe te passen, zonder is het niet mogelijk de BOPA te verlenen en kan Woonhave niet van start met de bouw.

1.2 Voor de uitvoeringsfase is projectbudget nodig
In de gemeentebegroting is geen rekening gehouden met de baten en lasten die in de volgende fase met het project zijn gemoeid. Met dit besluit stelt de gemeenteraad budget beschikbaar voor de verwachte uitgaven, waarbij de opbrengsten uit kostenverhaal en grondtransacties dienen als dekking.

2.1 De kosten uit beslispunt 1 moeten gedekt worden.
Met het afsluiten van een anterieure overeenkomst worden de planontwikkelkosten en de kosten van het toetsen van het rioleringsplan verhaald bij de initiatiefnemer.

3.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld.
Een begrotingswijziging is noodzakelijk om de uitvoeringskosten en dekking administratief te verwerken in de Programmabegroting.

Kanttekeningen

1.1 Met het beschikbaar stellen van het budget is de ontwikkeling nog niet geborgd
Het is een facilitair project, de gemeente heeft geen dominante grondpositie. Hierdoor kan geen bouwplicht worden opgelegd. Het toekennen van budget en het uitvoeren van de planbegeleiding verzekert niet de uiteindelijke bouw van deze ontwikkeling.

Financiën
De financiële kaders voor faciliterend grondbeleid projecten zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021. Daarin is bepaald dat wanneer in een project in een fase het benodigd budget meer dan € 100.000,- bedraagt, de raad daarover moet besluiten.

Uitgaven	**Bedrag**
Planontwikkelkosten	€ 225.164
Aankoop grond	€ 166.000
Totaal	**€ 391.164**

Opbrengsten	**Bedrag**
Kostenverhaal	€ 226.164
Verkoop grond	€ 165.000
	€ 391.164

De totale uitgaven bedragen € 391.164,- voor de planontwikkelkosten, het toetsen van het rioleringsplan en de aankoop van een perceel grond. De planontwikkelingskosten en het toetsen van het rioleringsplan worden verhaald op Woonhave.

Aan Woonhave worden drie percelen grond verkocht voor een totaalbedrag van € 165.000,-. De gemeente koopt van Woonhave één perceel grond voor het bedrag van € 166.000,-. De aankoop en verkoop van de genoemde percelen grond zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het aan te kopen perceel grond wordt ingericht als openbaar gebied.

Het openbaar gebied in het Hart van Meerzicht wordt aantrekkelijker gemaakt en de kwaliteit van de woonomgeving wordt vergroot. Een gedeelte van de kosten van de kwaliteitsimpuls in het openbaar gebied van Hart van Meerzicht wordt verhaald op de initiatiefnemer. De andere dekkingsbron is de toegekende aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds. Hierover is al besloten bij de behandeling van het ontwikkelperspectief Meer voor Meerzicht.

De uit de kosten voortvloeiende onderhoud- en beheerkosten worden gedekt vanuit bestaande budgetten. Het areaal wordt niet vergroot en er vindt geen kapitaalvernietiging van bestaande investeringen plaats.

Controleprotocol

- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Het niveau van participeren is vastgesteld op informeren en consulteren. Op 11 februari 2025 heeft de participatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belangstellenden plaatsgevonden. Deze avond diende twee doelen. De eigenaren hebben hun plannen voor het winkelcentrum en de woningen toegelicht en besproken. De gemeente heeft de avond benut om input op te halen voor het nog te maken ontwerp voor het plein. In juni zal een tweede avond worden georganiseerd waarbij de openbare ruimte centraal zal staan. De eigenaren zullen de avond ook gebruiken om terug te koppelen hoe de plannen definitief zijn geworden en welke van de besproken punten op 11 februari aanleiding zijn geweest om (kleine) aanpassingen aan de plannen te doen. Het eindverslag participatie is gecommuniceerd naar de betrokkenen van de bijeenkomst en is eveneens op de gemeentelijke website geplaatst. Woonhave organiseert nog voor de zomervakantie en voor het moment dat men de BoPa procedure start een tweede bijeenkomst om het plan zoals ze dat willen indienen een laatste keer toe te lichten aan belangstellenden.

Duurzaamheid

Aangezien nieuwbouw niet meer op aardgas aangesloten mag worden gaat Woonhave deze woningen middels bodemlussen koelen en verwarmen. Ook zullen de woningen voldoen aan alle geldende wettelijke duurzaamheidseisen voor woningbouw.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. De door Woonhave ingediende aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van het openbaar gebied. De ontwikkeling vindt plaats in en op een bestaand winkelcentrum. De voorzieningen op de begane grond zijn goed toegankelijk voor alle doelgroepen, ook voor mindervaliden. Voor de woningbouw zijn ouderen een van de belangrijkste beoogde huurders. In de nieuwbouw en in de woningen zal daarom veel aandacht zijn voor toegankelijkheid en gebruiksgemak voor deze doelgroep.

Rapportage en evaluatie

Over de voortgang van het project wordt gerapporteerd en geëvalueerd conform de afspraken voor de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken.

Planning (per datum 1 juli 2025)

Begin Q3 2025:	Vaststellen PUK en AOK
Eind Q3 2025:	Indienen BOPA
Q4 2025	start sloop en nieuwbouw

Bovengenoemde planning is op hoofdlijnen er is nog geen rekening gehouden met een eventueel bezwaar, beroep en hoger beroep.