Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	GEWJZIGD Raadsvoorstel Planuitwerkingskader Oostergo 2024-104835
Auteur	Arnold R. Weijs +31793468636 a.a.weijs@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Frinking
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Collegevoorstel projectopdracht Oostergo d.d. 4 oktober 2022 Collegevoorstel project Oostergo eindverslag participatie d.d. 13 februari 2024 Raadsmemo project Oostergo eindverslag participatie d.d. 14 februari 2024
Samenvatting	Voor het faciliterend project Oostergo is een planuitwerkingskader en een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze stukken dienen als afsluiting van de haalbaarheidsfase en als kader en afspraken voor de uitwerkings- en uitvoeringsfase voor de plannen van De Goede Woning (DGW) om de nieuwbouwwoningen aan de Oostergo in de wijk Meerzicht te realiseren. Dit raadsvoorstel dient om het planuitwerkingskader (PUK) vast te stellen. Daarnaast is er budget nodig voor de uitvoering van deze nieuwbouwontwikkeling Oostergo. Als bijlagen zijn toegevoegd drie rapporten die onderdeel uit maken van het planuitwerkingskader (PUK).
Bijlagen	1. Planuitwerkingskader (PUK) Oostergo 2. Begrotingswijziging bij raadsvoorstel Planuitwerkingskader Oostergo 3. NIEUW Parkeerdrukmeting Landenbuurt Mobycon 4. NIEUW Aanvullend ecologisch onderzoek Econsultancy 5. NIEUW Aanvullende Bezonningsstudie PEUTZ

Raadsbesluit

GEWIJZIGD Raadsvoorstel Planuitwerkingskader Oostergo
2024-104835

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024

besluit

1. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Oostergo vast te stellen, de belangrijkste randvoorwaarden zijn;
    a. Na sloop van 16 appartementen worden 28 appartementen teruggebouwd.
    b. Er worden 14 appartementen in de sociale huur en 14 appartementen in de middenhuur gerealiseerd.
    c. Maximaal bouwhoogte wordt nu drie lagen. Bestaande bouwhoogte is twee lagen.
    d. De gemeente verkoopt een grondstuk om de ontwikkeling mogelijk te maken.
    e. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht op kosten van initiatiefnemer.
2. Projectbudget ad. € 357.113,- voor de uitvoeringsfase (2024-2027) van het project Oostergo beschikbaar te stellen en dit als volgt gedeeltelijk te dekken:
    a. Kostenverhaal plankosten ad. € 72.000,-
    b. Financiële bijdrages ad € 206.078,-
    c. Grondverkoop ad € 63.371,-
3. Voor het verwachte nadelig resultaat ad € 15.304,- een voorziening te treffen en Nadelige complexen in 2024 te verhogen ten laste van het resultaat Grondbedrijf.
4. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2, 3 en 4 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 de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 14 oktober 2024

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 16 april 2019 heeft woningbouwcorporatie De Goede Woning (DGW) een plan gepresenteerd om 16 woningen te vervangen door nieuwbouw (28 appartementen). DGW is eigenaar van de grond en de 16 appartementen. Deze zijn gelegen aan de Oostergo 2-16 en 37-51 in de wijk Meerzicht.

Het huidige Omgevingsplan maakt de realisatie van de 28 appartementen door DGW niet mogelijk. Daarvoor moet een procedure buitenplanse Omgevingsplanactiviteit 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 DGW te verhalen. De voorkeur is om dit via een anterieure overeenkomst te doen. In de anterieure overeenkomst worden bovendien afspraken gemaakt over de ruimtelijke voorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen. Hiervoor is een Planuitwerkingskader (PUK) opgesteld. In het PUK zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor ontwikkeling van het plangebied opgenomen op basis waarvan de gemeente bereid is om mee te werken aan het plan. Het gaat daarbij om onderwerpen als stedenbouw, verkeer, herinrichting openbare ruimte, verkoop gronden.

Op 4 oktober 2022 heeft het college de projectopdracht Oostergo en het participatievoorstel vastgesteld.
Op 13 februari 2024 heeft het college het eindverslag participatie vastgesteld. Dit eindverslag is als bijlage toegevoegd aan het PUK.

Met voorliggend voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd het planuitwerkingskader (PUK) en het uitvoeringsbudget vast te stellen. De in december 2023 ingediende omgevingsvergunning kan dan getoetst worden. Initiatiefnemer DGW kan dan samen met de gemeente het project verder uitwerken en uitvoeren na vergunningverlening.

Beoogd effect
Door het vaststellen van het planuitwerkingskader (PUK) en het sluiten van de anterieure overeenkomst kan DGW verder met de ontwikkeling van het plan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woningbouwambities van onze gemeente.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het planuitwerkingskader (PUK) als toetsingskader voor het project Oostergo vast te stellen, de belangrijkste randvoorwaarden zijn;
    a. Na sloop van 16 appartementen worden 28 appartementen teruggebouwd.
    b. Er worden 14 appartementen in de sociale huur en 14 appartementen in de middenhuur gerealiseerd.
    c. Maximaal bouwhoogte wordt nu drie lagen. Bestaande bouwhoogte is twee lagen.
    d. De gemeente verkoopt een grondstuk om de ontwikkeling mogelijk te maken.
    e. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht op kosten van initiatiefnemer.
2. Projectbudget ad. € 357.113,- voor de uitvoeringsfase (2024-2027) van het project Oostergo beschikbaar te stellen en dit als volgt gedeeltelijk te dekken:
    d. Kostenverhaal plankosten ad. € 72.000,-
    e. Financiële bijdrages ad € 206.078,-
    f. Grondverkoop ad € 63.371,-

3. Voor het verwachte nadelig resultaat ad € 15.304,- een voorziening te treffen en Nadelige complexen in 2024 te verhogen ten laste van het resultaat Grondbedrijf.
4. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
1.1 Het planuitwerkingskader bevat voorwaarden waaraan een bouwplan dient te voldoen.
Het planuitwerkingskader is een document waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan het bouwplan dient te voldoen om de gemeentelijke, publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen.

1.2 Het planuitwerkingskader fungeert als toetsingskader.
De randvoorwaarden worden verwoord in het document en hebben als doel om in de verdere planontwikkeling als toetsingskader te fungeren. Op basis van het planuitwerkingskader wordt het bouwplan verder uitgewerkt. Initiatiefnemer DGW heeft aanvullende rapporten laten opstellen en deze zijn toegevoegd aan het planuitwerkingskader, als bijlagen toegevoegd

2.1 Voor de uitvoeringsfase is projectbudget benodigd
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 de grondtransactie dienen als dekking. De inrichting openbare ruimte wordt samen met initiatiefnemer voorbereid.

3.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld.

Kanttekeningen
1.1 Vanuit de omwonenden in het plangebied is veel weerstand en onvrede.
Dit komt voort uit de beperkte ruimte die beschikbaar is en de wens vanuit de initiatiefnemer om nieuw te bouwen boven renovatie. Onderbelicht blijft dat de woonomgeving in kwaliteit toeneemt en het toevoegen van woningen in deze segmenten doorstroming in de wijk kunnen bevorderen.

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. Hieronder is een overzicht opgenomen van de geprognotiseerde kosten en de afgesproken opbrengsten:

Uitgaven	Bedrag
Planontwikkelingskosten	151.035
Aanleg extra parkeerplaatsen	10.856
Verlegging riolering	115.504
Herinrichting openbaar gebied	79.718
	357.113

Opbrengsten	Bedrag
Kostenverhaal	72.000
Grondopbrengsten	63.731
Bijdrage parkeerplaatsen	10.856
Bijdrage verlegging riolering	115.504
Bijdrage herinrichting openbare ruimte	79.718
	341.809

De totale uitgaven bedragen € 357.113,-, te weten € 151.035,- planontwikkelingskosten, € 10.856,- voor de aanleg van extra parkeerplaatsen, € 115.504,- voor het verleggen van riolering en € 79.718,- herinrichtingskosten van het openbaar gebied.
De kosten voor de aanleg van extra parkeerplaatsen, het verleggen van de riolering en de herinrichting openbaar gebied ad € 206.078,- komen volledig ten laste van De Goede Woning. Er vindt verrekening plaats op basis van de werkelijke kosten. Daarnaast wordt via de anterieure overeenkomst een bedrag van € 72.000,- aan planontwikkelingskosten verhaald. In totaal wordt een bedrag ad € 278.078,- aan kosten verhaald.

Aan De Goede Woning wordt een perceel grond verkocht. De opbrengst (€ 63.731,-) hiervan is volledig nodig om de gemeentelijke uitgaven te dekken.

Het project levert over de periode 2024-2027 een verwacht negatief resultaat op voor de gemeente van € 15.304,-. Hiervoor moet een voorziening worden getroffen. De voorziening Nadelige complexen wordt in 2024 verhoogd met € 15.304,- ten laste van het resultaat Grondbedrijf.

Voor het project Oostergo zijn in 2022 en 2023 ook al kosten gemaakt, totaal € 132.654,-. Deze kosten zijn gedeeltelijk gedekt vanuit de financiële bijdrage (€ 64.000,-) uit de afgesloten intentieovereenkomst. In de jaarrekening 2023 is een gedeelte van de niet gedekte kosten afgeboekt ten laste van het resultaat Grondbedrijf (€ 38.000,-). Het restant van de niet gedekte kosten uit de jaren 2022/2023 (€ 30.654,-) zal in de jaarrekening 2024 worden afgeboekt ten laste van het resultaat Grondbedrijf.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Het niveau van participeren is vastgesteld op informeren en consulteren. Op 19 april 2023 heeft de participatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belangstellenden plaatsgevonden. Op 13 februari 2024 heeft het college het eindverslag participatie vastgesteld. Het eindverslag participatie is gecommuniceerd naar de betrokkenen van de bijeenkomst en is eveneens op de gemeentelijke website geplaatst.

Duurzaamheid
Aangezien nieuwbouw niet meer op aardgas aangesloten mag worden gaat De Goede Woning 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 De Goede Woning 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.

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 2024)

Begin Q4 2024	:	Behandeling omgevingsvergunning.
Begin Q1 2025	:	B&W ontwerp besluit omgevingsvergunning.
Begin Q3 2025	:	Voorbereiding bouwrijp maken.
Begin Q4 2025	:	Start uitvoering bouwwerkzaamheden.

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