Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Vaststellen Planuitwerkingskader en Grondexploitatie Van Aalstlaan 24 2022-099511
Auteur	Joram Spijker +31793469134 j.j.spijker@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	A. Quentin
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Ter Laak Wethouder Blansjaar

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Woningbouwagenda Zoetermeer d.d. 13 februari 2017 Raadsvoorstel Woningbouwprogramma Zoetermeer d.d. 11 september 2017 Raadsvoorstel Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 Motie 1810-11: Omgeving betrekken Raadsmemo Stand van zaken Van Aalstlaan 24 d.d. 7 juli 2022 Raadsmemo Eindverslag participatie Van Aalstlaan 24 d.d. 30 november 2022
Samenvatting	Via voorliggend raadvoorstel wordt de raad gevraagd het Planuitwerkingskader en de Grondexploitatie vast te stellen voor het project Van Aalstlaan 24. Met het vaststellen hiervan kan de haalbaarheidsfase worden afgesloten en zal het project nader uitgewerkt kunnen worden. Deze uitwerking bestaat uit het doorlopen van twee opeenvolgende uitgifteprocedures, met als uiteindelijk doel het laten ontwikkelen en bouwen van circa 150 woonzorg-woningen. De randvoorwaarden staan omschreven in bijgevoegd Planuitwerkingskader, dat als toetskader dient bij de verdere ontwikkelingen. De financiële consequenties zijn opgenomen in een grondexploitatie.
Bijlagen	1. Planuitwerkingskader Van Aalstlaan 24 2. Bijlagen bij Planuitwerkingskader Van Aalstlaan 24 3a. GEHEIM Notitie Grondexploitatie Van Aalstlaan 24 3b. Notitie Grondexploitatie Van Aalstlaan 24 3. Begrotingswijziging 2023-136

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Vaststellen Planuitwerkingskader en Grondexploitatie Van Aalstlaan 24
2022-099511

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2023

besluit

1. Het Planuitwerkingskader Van Aalstlaan 24, met daarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied, vast te stellen, met als belangrijkste kaders:
   - het ontwikkelen van circa 150 woningen via twee verschillende uitgifteprocedures;
   - de woningen worden verdeeld over de sociale- en middeldure huursector en de middeldure- en vrije koopsector;
   - de woningen worden ontwikkeld binnen de woonzorgvisie met als doelgroep (vitale) 55-plussers die zelfstandig kunnen wonen;
   - het bestaande Monutagebouw wordt herontwikkeld zodat het geschikt is voor een invulling met ondersteunende voorzieningen aan de woningen, gericht op ontmoeting en zorg;
2. De grondexploitatie Van Aalstlaan 24 behorende bij de ontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. De begrotingswijziging waarin de financiële gevolgen zijn verwerkt 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 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 15 mei 2023

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De locatie Van Aalstlaan 24 is onderdeel van de in 2018 vastgestelde Versnellingsagenda woningbouw. De locatie ligt op eigen grond en is beoogd als woningbouwlocatie. Voor de projectlocatie is in 2018 een kavelpaspoort vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de gewenste ontwikkelrichting is opgenomen. Daarnaast is de in 2022 vastgestelde woonzorgvisie van toepassing. De Van Aalstlaan 24 is het eerste project dat binnen deze visie wordt ontwikkeld en zal daarmee een interessante casus vormen voor de gewenste woonvorm(en) die beschreven zijn in de woonzorgvisie.

De afgelopen jaren is de haalbaarheidsfase doorlopen, waarin een aantal belangrijke stappen zijn gezet. Zo zijn er een Planuitwerkingskader en Grondexploitatie opgesteld (beide stukken liggen via voorliggend raadsvoorstel ter besluitvorming voor), is er een marktconsultatie gehouden om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling te toetsen bij de markt, en is een participatietraject georganiseerd om de voorgenomen ontwikkeling te bespreken met omwonenden en belanghebbenden. Na dit participatietraject zijn er enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd over onder andere de maximale bouwhoogte en het woningbouwprogramma.

Via dit raadsvoorstel wordt voorgesteld de haalbaarheidsfase af te ronden en te starten met de verdere uitwerking van het project, en de hiervoor benodigde ruimtelijke- en financiële kaders vast te stellen.


Projectlocatie Van Aalstlaan 24 met het Monuta-gebouw.

Beoogd effect
Met het vaststellen van het Planuitwerkingskader en de Grondexploitatie eindigt de haalbaarheidsfase. Hierna kunnen de verschillende uitgifteprocedures starten met als doel twee partijen te selecteren die de grond kopen en de woningen zullen realiseren.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het Planuitwerkingskader Van Aalstlaan 24, met daarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied, vast te stellen, met als belangrijkste kaders:
   - het ontwikkelen van circa 150 woningen via twee verschillende uitgifteprocedures;
   - de woningen worden verdeeld over de sociale- en middeldure huursector en de middeldure- en vrije koopsector;
   - de woningen worden ontwikkeld binnen de woonzorgvisie met als doelgroep (vitale) 55-plussers die zelfstandig kunnen wonen;
   - het bestaande Monutagebouw wordt herontwikkeld zodat het geschikt is voor een invulling met ondersteunende voorzieningen aan de woningen, gericht op ontmoeting en zorg;
2. De grondexploitatie Van Aalstlaan 24 behorende bij de ontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. De begrotingswijziging waarin de financiële gevolgen zijn verwerkt vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het Planuitwerkingskader kan worden vastgesteld

Het opstellen van een Planuitwerkingskader (PUK) is een onderdeel van de haalbaarheidsfase en bouwt voort op de ontwikkelrichting zoals die in 2018 is vastgesteld in het kavelpaspoort. Het PUK geeft de randvoorwaarden en ambities weer die in het verdere proces als toetskader zullen dienen voor de op te stellen plannen, zowel voor de aanbestedingsprocedure als de rechtstreekse verkoop aan een Zoetermeerse woningcorporatie. Zo borgt de gemeente dat de ontwikkeling past binnen het eigen beleidskader.

In het PUK staan onder andere de volgende zaken beschreven:

- Het totaal aantal woningen is circa 100. Het beoogde aantal nieuwe woningen dat via de openbare selectieprocedure wordt uitgevraagd is circa 100. Deze woningen zullen bestaan uit zowel middeldure huur – en koopwoningen als woningen die vrij te bepalen zijn door de marktpartij;
- Het aantal sociale huurwoningen dat via een rechtstreekse verkoopprocedure wordt uitgevraagd is circa 50;
- De exacte locatie van de gebouwen wordt niet vooraf bepaald, hiervoor is een zoekgebied opgesteld. Het is in eerste instantie aan de marktpartijen om hiervoor een mooi en passend plan op te stellen. De gemeente selecteert het plan dat het beste past bij de geformuleerde selectiecriteria. De tweede gronduitgifte, ten behoeve van de sociale huurwoningen, volgt nadat het eerste plan bekend is, zodat hier zo optimaal mogelijk op kan worden aangesloten. Ook hiervoor is een zoekgebied bepaald;
- Alle woningen in het plangebied betreffen woonzorg-woningen die moeten passen binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonzorgvisie. De doelgroep bestaat uit (vitale) ouderen / empty nesters van 55 jaar of ouder die zelfstandig kunnen wonen en een beroep kunnen doen op zorg en/of ondersteuning op het moment dat dit gewenst is;
- De bouwhoogte in het plangebied is maximaal 40 meter in de zone langs de Australiëweg en maximaal 20 meter in de overige zones. Dit geeft een optimale stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande omgeving en voldoende ruimte voor de inpassing van het gewenste aantal woningen;
- Op de locatie staat het in 2015 door de gemeente aangekochte Monutagebouw, waarin in het verleden een uitvaartcentrum gevestigd was en momenteel tijdelijk verhuurd wordt. Het is de bedoeling dat dit gebouw vanwege de cultuurhistorische waarde behouden blijft, zodat het een nieuwe functie kan krijgen die onderdeel uitmaakt van het woonzorgconcept en daarmee zowel ruimtelijk als functioneel aansluit op de toekomstige omliggende woningen. De ruimtes kunnen geschikt worden gemaakt voor

zorgfuncties, gedeelde voorzieningen en/of ontmoetingsruimte voor de nieuwe bewoners;
- Het projectgebied is vanwege de nabijheid van het winkelcentrum Palenstein en het openbaar vervoer goed geschikt voor de doelgroep. Voor fietsers- en voetgangers zal de gemeente een nieuwe verbinding realiseren naar dit (winkel) centrum van de wijk.

2.1 De grondexploitatie kan worden vastgesteld
Voor de planvorming worden door de gemeente kosten gemaakt. Ook zullen er bij de verschillende gronduitgiftes inkomsten zijn voor de gemeente. Het totale overzicht van (te verwachten) kosten en inkomsten wordt bijgehouden via een grondexploitatie. Het is de verwachting dat deze grondexploitatie een positief saldo behoudt.

Om de woningen te realiseren worden via twee opeenvolgende uitgifteprocedures partijen geselecteerd die de grond zullen kopen en de woningen zullen realiseren. De eerste procedure is een aanbestedingsprocedure, waarbij na twee selectierondes de beste partij geselecteerd wordt en op basis van het ingediende plan circa 100 woningen zal ontwikkelen en bouwen. Na afronding van deze aanbestedingsprocedure wordt een naastgelegen deel van het plangebied verkocht aan een Zoetermeerse woningcorporatie, met als doel hier circa 50 sociale huurwoningen te realiseren.

3.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld
Dit is conform de financiële kaders die zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2021.

Kanttekeningen
1.1 Het Planuitwerkingskader wijkt ten dele af van het in 2018 vastgestelde kavelpaspoort
In het kavelpaspoort staat geen sociale huur als mogelijke woningcategorie. De in dit raadsvoorstel opgenomen toevoeging van deze categorie is als suggestie meegegeven in het participatietraject en vervolgens overgenomen. Het toevoegen van sociale huurwoningen aan dit plan bevordert de mogelijkheden voor doorstroming vanuit de woningen in de omliggende wijk.

Financiën
Geheimhouding: De grondexploitatie bevat gedetailleerde financiële informatie, die in een aantal gevallen niet openbaar mag worden, omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden. Daarom is deze bijlage geheim.

De uitgangspunten en aannames van het plan zijn vertaald in de grondexploitatie Van Aalstlaan 24. De kosten van de gebiedsontwikkeling van Aalstlaan worden volledig gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop en de verkoop van het binnen deze locatie gelegen pand Van Aalstlaan 24 (oude Monutagebouw). Naast de grondwaarde is ook een bijdrage bepaald voor de realisatie van parkeerplaatsen in het openbare gebied. Het verwachte projectresultaat (voor vennootschapsbelasting) is ongeveer € 2,65 miljoen voordelig op eindwaarde per 31-12-2028. Over het projectresultaat moet vennootschapsbelasting worden afgedragen. Het projectresultaat na vennootschapsbelasting wordt conform de Nota Grondbeleid via het resultaat Grondbedrijf voor ieder de helft toegevoegd aan de reserve Investeringsfonds 2030 en de reserve Financiële positie Grondbedrijf.
Het binnen het exploitatiegebied gelegen te verkopen pand (Monutagebouw) is opgenomen in de voorraad Materiële Vaste Activa (MVA) waarop per 1-1-2023 een boekwaarde rust van € 415.000,-. Het pand wordt met dit besluit tegen boekwaarde ingebracht in een Bouwgrond in exploitatie (BIE).

Risico
De risico's zijn gering. Op basis van de kadernota risicomanagement zijn de risico's gemiddeld te classificeren als klein en is het netto-risico kleiner dan €100.000,-. Meer details zijn vermeld in de geheime bijlage.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Voor het project is in september 2022 een participatietraject doorlopen. Dit participatietraject heeft geresulteerd in wijzigingen in de op de bijeenkomst voorgestelde plannen, waarvan de belangrijkste betreffen:

- Het toevoegen van sociale huurwoningen aan het woningbouwprogramma. Om dit zo goed mogelijk te borgen, is de uitgiftestrategie aangepast, zodat de benodigde grond voor de sociale huurwoningen rechtstreeks aan een Zoetermeerse toegelaten instelling kan worden verkocht. Om de ruimtelijke en programmatische samenhang te borgen, dienen ook deze woningen te voldoen aan het gezamenlijke Planuitwerkingskader;
- De maximale bouwhoogte is aangepast. In eerste instantie werd 50 meter voorgesteld. Een nadere stedenbouwkundige analyse van het gebied leidt nu tot een lagere maximale hoogte van 40 meter.

Zie verder het door het college van B&W vastgestelde Eindverslag participatie Van Aalstlaan 24 en het raadsmemo d.d. 30 november 2022. Dit eindverslag is als bijlage bij het PUK gevoegd, zodat de door de deelnemers meegegeven suggesties bij het verdere proces goed in beeld blijven.

De aanstaande stappen in het ontwikkelproces zullen inzichtelijk gemaakt worden op de gemeentelijke projectpagina. Na afloop van de aanbestedingsprocedure(s) zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd waarop het winnende plan gepresenteerd kan worden aan geïnteresseerden.

Duurzaamheid
De randvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid staan omschreven in het PUK, als bijlage bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Daarbij gaat het onder andere om gasloos bouwen, het integreren van de daken voor duurzaamheidsdoeleinden, aansluiting op het convenant Klimaatbestendig bouwen in Zuid-Holland en woningen zoveel als mogelijk Nul op de Meter realiseren.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De randvoorwaarden op het gebied van toegankelijkheid staan omschreven in het PUK, als bijlage bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Vanwege de beoogde doelgroep is toegankelijkheid een belangrijk thema, waarvoor ook bij de uitwerking van de daadwerkelijke bouwplannen voldoende aandacht moet zijn. Bij deze uitwerking dient ook de Vrijwillige Advies Commissie en de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer te worden betrokken.

Rapportage en evaluatie
Van alle grondexploitaties inclusief Van Aalstlaan 24 wordt intern één keer per jaar een actualisatie gemaakt, namelijk bij het opstellen van de MPG-rapportage. Bij deze actualisatie worden de meest recente inzichten over looptijd, kosten, opbrengsten en het te verwachten resultaat beoordeeld. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de jaarrekening en eventueel te nemen voorzieningen.

Planning

Na vaststelling van voorliggende kaders door de gemeenteraad kan de aanbestedingsprocedure direct van start gaan. Dit levert de volgende planning op hoofdlijnen op:

Q1 2023: besluitvorming gemeenteraad over Planuitwerkingskader en Grondexploitatie
Q2 2023: start aanbestedingsprocedure
Q4 2023: voorlopige gunning aan marktpartij
Q4 2023: start planproces sociale huurwoningen.
2024: uitwerking tot definitieve ontwerpen en doorlopen planologische procedure(s)
2025: start bouw
2028: project gereed en afsluiting grondexploitatie.