Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel Edisonpark 2024-044340
Auteur	Bart de Boer +31793468415 b.de.boer@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	27 mei 2024
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Tijdelijke natuurontheffing d.d. 10 februari 2016 Raadsvoorstel Definitief Ambitiedocument Kwadrant B&F d.d. 5 maart 2018 Collegevoorstel Start haalbaarheidsfase prKwadrant B en F d.d. 10 juli 2018 en de verlengingsbesluiten uit 2019 en 2020 Collegevoorstel Vaststelling stedenbouwkundig plan Kwadrant BF d.d. 14 juli 2020 Collegevoorstel Reserveringsovereenkomst Planontwikkeling Kwadrant B&F/Edisonpark d.d. 12 januari 2021 Raadsvoorstel Vaststellen Grondexploitatie Kwadrant B&F/Edisonpark d.d. 6 april 2021 Collegevoorstel Verlenging reserveringsovereenkomst Planontwikkeling Kwadrant BF/Edisonpark Raadsmemo Stand van zaken Edisonpark d.d. 29 november 2023
Samenvatting	De gemeente is eigenaar van de gronden gelegen tussen de Australiëweg, de Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg. Reeds langere tijd is de gemeente met de ontwikkelcombinatie AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. en Synchroon B.V, in gesprek over de ontwikkeling van deze locatie. Eerder zijn hier al een intentie- en reserveringsovereenkomst voor gesloten. Het college heeft op 2 april jl. besloten een Samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de ontwikkelcombinatie. Hierin zijn de stappen vastgelegd om tot een ontwikkeling te komen op deze locatie. De locatie wordt door de ontwikkelcombinatie gefaseerd in de tijd, in 4 deelgebieden, ontwikkeld. Dit gebeurt met een gedifferentieerd woningbouwprogramma, passend bij de uitgangspunten en opgaven van Zoetermeer 2040. De gemeenteraad wordt gevraagd besluiten te nemen over het beoogde woningbouwprogramma, het bijbehorende

	stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan, en de grondexploitatie.
Bijlagen	1. GEHEIM Notitie herziene grondexploitatie Edisonpark* 2. Stedenbouwkundig plan Edisonpark (oktober 2022) 3. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Edisonpark 4. Verkeersanalyse Edisonpark e.o. (oktober 2023) 5. Begrotingswijziging Raadsvoorstel Edisonpark * Het college heeft op 2 april 2024 besloten om geheimhouding op te leggen op GEHEIM Bijlage 1 – Notitie herziene grondexploitatie Edisonpark, behorend bij het Raadsvoorstel Edisonpark, van 2 april 2024 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie, op grond van artikel 87 van de gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid om de economische en financiële belangen van de gemeente te beschermen.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Edisonpark
2024-044340

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024

Besluit

1. Het gewijzigde woningbouwprogramma Edisonpark met bijbehorende onderbouwing en flexibiliteit vast te stellen:

Het woningbouwprogramma bestaande uit 540 woningen voor het plangebied (maximaal 549 te bestemmen), verdeeld in de volgende categorieën:

- Sociaal: 93 Sociale Huurwoningen;
- Midden: totaal 173; 102 Middenhuur Woningen (waarvan 31 Woon-Zorgwoningen) en 71 Betaalbare koopappartementen;
- Vrije sector: totaal 258; 54 huurappartementen (waarvan 17 Woon-Zorgwoningen), 60 koopappartementen en 144 grondgebonden woningen;
- 16 sociale huurwoningen in Villa Eigenwijze.

Dit programma kent de volgende Flexibiliteit:

- Er is uitwisseling mogelijk tussen huur en koop binnen de desbetreffende categorie;
- Behalve voor sociaal of woonzorg (dat blijft huur), maar wel voor midden en vrije sector;
- Voor de categorie midden is dit begrensd tot tenminste 25% huur (en dus maximaal 75% koop), waarbij de (48) woonzorg huur blijven en dus geen deel uitmaakt van deze 25%;
- Uitwisseling kan alleen als de marktomstandigheden dat aantoonbaar nodig maken.

2. Het Stedenbouwkundig plan Edisonpark vast te stellen met de volgende uitgangspunten:

a) Een aaneengesloten groen-stedelijk woonmilieu door de Edisonstraat verkeerskundig voor gemotoriseerd verkeer te 'knippen";
b) Een centrale, autoluwe groene parkzone met parkeren aan de randen van het plangebied en een groenblauwe omzoming en dooradering van het plangebied;
c) Een groen-stedelijke en geluidswerende bebouwingsrand met appartementengebouwen, bestaande uit minimaal 5 bouwlagen en maximaal 10 bouwlagen;
d) Gebouwde parkeervoorzieningen, met een buurt mobiliteit hub, aan de appartementengebouwen, met op de daken collectieve daktuinen;
e) Een stedenbouwkundige verbijzondering in de bebouwing (hoekgebouw) in de noordoosthoek van het plangebied, met een maximale bouwhoogte van 40 meter in het verlengde van de centrale parkzone;
f) Collectieve woonhoven met een gezamenlijke binnentuin tussen de grondgebonden woningen;
g) Een woonzorg-concept voor vitale senioren, centraal in het plangebied;
h) Een woonzorg-gebouw voor jongvolwassenen met een beperking, op de hoek Van der Hagenstraat/Zegwaartseweg (Villa Eigenwijze);
i) Een openbare ruimte met uitstraling.

3. Het Beeldkwaliteitsplan Edisonpark vast te stellen, met de volgende uitgangspunten

a. Algemene beeldkwaliteitscriteria voor de wijk:

- De appartementengebouwen en de eengezinswoningen in het plangebied vormen een architectonisch geheel;
- Bij de uitwerking van het plan worden meerdere architecten betrokken om binnen de gestelde kaders enige nuance en onderscheid te creëren;
- Aandacht voor de overgang tussen de collectieve hoven en de privé tuinen, door middel van mee-ontworpen erfafscheidingen of lage hagen;
- In de centrale parkzone wordt een meanderend waterlint gerealiseerd.

b. De groen-stedelijke bebouwingsranden worden gekenmerkt door:
- Variatie in de ruimtelijk opbouw door middel van variatie in hoogte, bloksgewijze opzet en subtiele verschillen in gevelrooilijn- en opbouw en materialisatie;
- Formele gevels naar de weggekeerde zijde die niet anoniem en eentonig ogen door voldoende transparantie, textuur en rijkheid in architectuur;
- Informele gevels naar de parkgerichte zijde met meer variatie, met op de zon georiënteerde buitenruimtes en meer groene uitstraling;
- Een aantrekkelijke plint met voldoende transparantie en levendigheid door verschillende functies;
- Dubbelhoge entrees;
- Deels gebouwd parkeren achter de plint van de appartementengebouwen met kwalitatieve daktuin en volwaardig groen en goed verbonden met de achterliggende collectieve hoven.

c. De woonhoven worden gekenmerkt door:
- Parkwoningen gericht op het park met een veranda of ruim overstek en entrees;
- Afwisselend en kleinschalig beeld en beperkt aantal woningen in een rij;
- Kopgevels hebben een dubbele oriëntatie op het groen;
- Stadswoningen gericht op de Van der Hagenstraat vormen een meer stedelijke wand door incidenteel meer hoogte en individuele herkenbaarheid met flexibele woningplattegrond voor werk-aan-huis;

d. Het zorggebouw wordt gekenmerkt door:
- Geleding in bouwmassa en afwisseling in hoogte en/of rooilijn en sluit aan bij de ritmiek van de laagbouw;
- Een alzijdige oriëntatie en een herkenbare toegankelijke plint gelegen aan de parkzone.

e. Door een herkenbare eenheid in architectuur ontstaat samenhang in het plan:
- Natuurlijk ogende materialen en lichte, aardse tinten passen bij het groene karakter van het plan;
- Hoogwaardig materiaalgebruik en detaillering en duurzame ontwerp-oplossingen, verouderen mooi en duurzaam;
- Groen komt terug in toepassing op daken, gevels en balkons en mee-ontworpen ruimtes voor groen in bakken of nissen;
- Technische details als hemelwaterafvoer, installaties, transformatorhuisjes en zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp;
- Natuur inclusief ontwerp en natuur inclusief bouwen is uitgangspunt met aandacht voor groen, ecologie, biodiversiteit en gezondheid.

f. De landschappelijke inrichting wordt gekenmerkt door:
- Sterke doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van het gebied en de collectieve hoven;
- Collectieve daktuinen staan in verbinding met de parkzone en/of collectieve hoven;
- De buitenruimten nodigen uit tot bewegen, spelen en verblijven;

- De groene omzoming vormt een (ecologische) verbinding tussen de bloemrijke bermen van de hoofdwegenstructuur en de parkachtige opzet van het plangebied;
- Het gebouwd parkeren is aan het zicht onttrokken, aan de straatzijde omzoomd met aantrekkelijk plintprogramma, deels open voor natuurlijke ventilatie maar vormt geen onaantrekkelijk beeld vanuit de appartementen;
- Het maaiveld parkeren domineert het ruimtelijke beeld niet en wordt met groen omgeven en onderbroken door bomen en informele (wandel)paden;
- Het kleur- en materiaalgebruik is zorgvuldig afgestemd op elkaar en op de omgeving.

4. De scope van het project Edisonpark aan te passen op de volgende onderdelen:
   - De wijktuin aan de Zegwaartseweg te behouden op de huidige locatie als één van de vijf wijktuinen in Zoetermeer, en deze niet langer onderdeel te laten uitmaken van de beoogde planontwikkeling Edisonpark;
   - De Edisonstraat verkeerskundig voor gemotoriseerd verkeer te “knippen” en waar nodig bovenplanse mitigerende voorzieningen te treffen bij de rotonde Van Aalstlaan en kruispunten Franklinstraat/Oostweg, om mogelijke effecten aldaar te minimaliseren.
   - Aan te sluiten op de bestaande infrastructuur qua fietspaden en geen extra fietsbrug over de Zegwaartseweg richting het Van Aalstpark te realiseren.

5. De herziene grondexploitatie van het project Edisonpark vast te stellen.

6a. In afwijking op het raadsbesluit van april 2021 niet beheerniveau A maar beheerniveau B toe te passen binnen Edisonpark;

6b. De uit punt 6a voortvloeiende onderhoud- en beheerlasten (2027: € 80.000,- oplopend naar € 332.000,- vanaf 2033), binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en te zijner tijd, na oplevering van het openbaar gebied in te begroting op te nemen.

7. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over onderdeel 6 en 7 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 27 mei 2024

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De gemeente Zoetermeer is eigenaar van de gronden gelegen tussen de Australiëweg, de Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg. In totaal beslaat het projectgebied ruim 10 hectare.
Sinds 2018 is de gemeente in gesprek met drie ontwikkelaars voor de realisatie van een passend woningbouwproject op deze locatie. Op 2 april 2024 heeft het college een Samenwerkingsovereenkomst gesloten met de drie ontwikkelaars (Ontwikkelcombinatie) en daarmee is overeenstemming bereikt over het project, met het oog op realisatie van maximaal 549 woningen. Dit raadsvoorstel is erop gericht deze ontwikkeling verder mogelijk te maken.

Het project heeft lang bekend gestaan onder de naam Kwadrant B&F. Inmiddels is voor de projectnaam Edisonpark gekozen. Zo zal het project verder ook genoemd worden.

Terugblik
In 2016 heeft de gemeente het initiatief genomen om in dit gebied woningbouw te realiseren. In maart 2018 is een ambitiedocument vastgesteld door de raad, (welke in april 2021 herijkt is). De raad heeft daarbij het college opdracht gegeven (2018) om op basis van dit ambitiedocument met marktpartijen in gesprek te gaan over de ontwikkeling op de locatie Edisonpark. De gemeente heeft vervolgens met de Ontwikkelcombinatie, bestaande uit de drie ontwikkelaars AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. en Synchroon B.V., op 17 juli 2018 een intentieovereenkomst gesloten en 8 februari 2021 een reserveringsovereenkomst, welke in 2023 verlengd is, voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F/ Edisonpark.

Het doel van de reserverings-overeenkomsten was:
- Het vastleggen onder welke uitgangspunten de uitwerking van het Stedenbouwkundig plan tot een DO (Definitief Ontwerp) Stedenbouwkundig plan en DO Inrichtingsplan zou plaatsvinden;
- De condities voor het sluiten van een koopovereenkomst voor de gronden vast te leggen en daartoe de procedures, verkoop en gefaseerde levering van de gronden te bepalen;
- Dat partijen zich inspannen om een vervaardigd ontwerp Bestemmingsplan ter vaststelling in procedure te brengen.

Tijdens de looptijd van de reserveringsovereenkomst hebben partijen onderling getracht om de doelen uit de reserveringsovereenkomst te realiseren. Vanwege een aantal factoren is het niet mogelijk gebleken om te komen tot een koopovereenkomst voor de verkoop van de locatie. Onvoldoende kan worden aangetoond dat de gemeente een marktconforme prijs ontvangt bij de verkoop van de gronden. Daarnaast is er een aanzienlijk risico op staatssteun aanwezig. Om dit te voorkomen is nu een proces ontworpen met een duidelijke regierol van de gemeente waarin onder meer een kortere tijd is bedongen tussen taxatie van de gronden en de verkoop en levering.

Samenwerkingsovereenkomst
In december 2023 hebben partijen procesafspraak gemaakt om te komen tot een Samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over de gefaseerde ontwikkeling van Edisonpark met als uitgangspunt een proces per deelgebied tot een koopovereenkomst te komen onder voor beide partijen acceptabele voorwaarden.
Door het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en de Ontwikkel-combinatie krijgt de gemeente meer regie, als grondeigenaar, op de planontwikkeling. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het te realiseren programma en hoe partijen tot een bij het programma behorende marktconforme prijs komen. Daarnaast zijn ook afspraken over

de planning gemaakt. Kortom, de Samenwerkingsovereenkomst behelst afspraken over de drie P's, programma, planning en prijs.

De Samenwerkingsovereenkomst is de opmaat naar een viertal koopovereenkomsten, een per deelgebied, waarna de Ontwikkelcombinatie tot realisatie over kan gaan. Dit om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden.

Beoogd effect
Met de realisatie van Edisonpark wordt voldaan aan de ambities uit onder meer de visie Zoetermeer 2040 en het Coalitieakkoord 2022/2026. In het plangebied kunnen maximaal 549 woningen gerealiseerd worden in een gedifferentieerd woonsegment.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het gewijzigde woningbouwprogramma Edisonpark met bijbehorende onderbouwing en flexibiliteit vast te stellen.
2. Het Stedenbouwkundig plan Edisonpark vast te stellen.
3. Het Beeldkwaliteitsplan Edisonpark vast te stellen.
4. De scope van het project Edisonpark aan te passen op de volgende onderdelen:
    - De wijktuin aan de Zegwaartseweg te behouden op de huidige locatie als één van de vijf wijktuinen in Zoetermeer, en deze niet langer onderdeel te laten uitmaken van de beoogde planontwikkeling Edisonpark;
    - De Edisonstraat verkeerskundig voor gemotoriseerd verkeer te "knippen" en waar nodig bovenplanse mitigerende voorzieningen te treffen bij de rotonde Van Aalstlaan en kruispunten Franklinstraat/Oostweg, om mogelijke effecten aldaar te minimaliseren.
    - Aan te sluiten op de bestaande infrastructuur qua fietspaden en geen extra fietsbrug over de Zegwaartseweg richting het Van Aalstpark te realiseren.
5. De herziene grondexploitatie van het project Edisonpark vast te stellen.

6a. In afwijking op het raadsbesluit van april 2021 niet beheerniveau A maar beheerniveau B toe te passen binnen Edisonpark;

6b. De uit punt 6a voortvloeiende onderhoud- en beheerlasten (2027: € 80.000,- oplopend naar € 332.000,- vanaf 2033), binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en te zijner tijd, na oplevering van het openbaar gebied in te begroting op te nemen.

7. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Argumenten
1.1 Het gewijzigde programma past beter in de visie Zoetermeer 2040.
De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van Zoetermeer 2040 en versterkt het huidige woningaanbod en bevordert de gewenste diversiteit. Het is een mooie bijdrage aan de bouwplannen binnen de gemeente Zoetermeer.

Het eerder vastgelegde programma (2021) is door de veranderende marktomstandigheden moeilijk te realiseren. Om alsnog te komen tot een marktconform programma zijn aanpassingen gedaan, rekening houdend met de huidige marktomstandigheden en de visie Zoetermeer 2040.

In het plangebied wordt Villa Eigenwijze (16 woningen) ontwikkeld wordt door De Goede Woning. Deze valt buiten de genoemde Samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelcombinatie. Hiervoor heeft het college reeds op 6 juli 2023 een intentieovereenkomst gesloten met De Goede Woning.

Er zijn voor het sociale programma, als mede voor de koop, nog geen afspraken gemaakt voor het toewijzen aan bepaalde doelgroepen. Dit zal in het traject besproken worden.

1.2 Het aangepaste plan is robuuster en minder gevoelig voor marktconjunctuur.
Gezien de lange doorlooptijd van deze ontwikkeling en een onvoorspelbare markt is er een mogelijkheid opgenomen om het voorziene programma gedurende de ontwikkeling in overleg aan te passen op de dan geldende marktomstandigheden. Deze mogelijkheid is zo ook in de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen. De markt is immers altijd wispelturig en er is de benodigde flexibiliteit nodig om op in te kunnen blijven spelen gedurende de looptijd van het project. Uitgangspunt blijft dat het plan ten alle tijde een wezenlijke bijdrage aan de doelstellingen van Zoetermeer 2040 moet leveren.

1.3 De nieuwe samenwerkingsafspraken voorzien in een duidelijk afgekaderd proces met financieel kader om tot realisatie te komen.
Met de Ontwikkelcombinatie zijn transparante afspraken gemaakt over het proces om tot koop en vervolgens realisatie te komen van de vier deelgebieden. Ook de financiële afspraken, met taxatie om tot een marktconforme prijs per deelgebied te komen, liggen in heldere afspraken vast.

2.1 In het Stedenbouwkundigplan Edisonpark is de uitwerking van het programma opgenomen.
In het voorliggende Stedenbouwkundige plan is de uitwerking van het programma opgenomen om de locatie te ontwikkelen tot een parkachtige omgeving met privéruimten, openbare ruimte, mandelige hoven en daktuinen op de parkeergarages.

3.1 Met het Beeldkwaliteitsplan wordt de minimaal te behalen kwaliteit vastgelegd.
Met nauwe betrokkenheid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is het Beelkwaliteitsplan tot stand gekomen. In het Beeldkwaliteitsplan zijn de minimale kwaliteitseisen verankerd voor de ontwikkeling van dit gebied. Hiermee wordt gestuurd op kwaliteit, als toetsingskader voor de CRK, tijdens de verdere uitwerking van de plannen.

4.1 Met een aangepaste scope is het project beter passend in de omgeving en financieel haalbaar te maken.
In de voorliggende grondexploitatie zijn de volgende scope aanpassingen doorgevoerd:

- Geen Edisonboog. De Edisonstraat wordt verkeerskundig geknipt voor gemotoriseerd verkeer. Diverse verkeerskundige analyses en onderzoeken tonen aan dat dit niet tot verkeerskundige issues leidt. Enkel ontstaan op een drietal knooppunten (rondom het plangebied) acceptabele wachttijden, In de toekomst is het mogelijk dat "terugslag" kan ontstaan op het verkeersnetwerk. Onderzocht is of dit effect kan worden gemitigeerd, waardoor mogelijke effecten worden geminimaliseerd. Dit kan door verkeerskundige aanpassingen aan de rotonde Van Aalstlaan en bij de kruispunten Franklinstraat / Oostweg. In de grondexploitatie is rekening gehouden met deze eventueel noodzakelijke mitigerende bovenplanse voorzieningen. Deze zullen dus gerealiseerd worden. De eerder mogelijk geachte ontsluitingsroute Edisonboog is niet doelmatig en daarnaast zeer kostbaar. Daarom wordt deze boog niet gerealiseerd.
- Geen Fietsbrug richting Van Aalstpark. Doelmatiger is om aan te sluiten op de bestaande brug en geen extra fietsbrug over de Zegwaartseweg richting het Van Aalstpark te realiseren. Er ligt reeds een bestaande voetgangersbrug richting het Van Aalstpark. Een nieuwe fietsbrug, gelegen tussen de twee woningen aan de Zegwaartseweg, leidt tot extra kosten en mogelijk tot extra bezwaren van omwonenden. Deze is dan ook niet meegenomen in het project.

5.1 Met het wijzigen van de grondexploitatie kan er binnen de nieuwe kaders verder gewerkt worden aan de uitwerking van het voorliggende plan.
Het voorliggende stedenbouwkundig plan is door de gemeente financieel doorgerekend en vertaald naar de gewijzigde grondexploitatie. Aan de kostenkant zijn nieuwe ramingen gemaakt voor de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Ook zijn nieuwe onderzoeken uitgevoerd.

De grondwaarde van het woningbouwprogramma en de te realiseren parkeergarages is op basis van een taxatie in de grondexploitatie verwerkt.

5.2 Het plan levert een geprognosticeerd financieel positief resultaat
In de geheime bijlage is de toelichting op de gewijzigde grondexploitatie opgenomen. Hierin zijn de gewijzigde uitgangspunten opgenomen. Met onder andere de scopeaanpassing met het vervallen van de Edisonboog, het handhaven van de wijktuin en het niet realiseren van een nieuwe fietsbrug in de richting van het Van Aalstpark.

Het verwachte projectresultaat van het herziene plan Edisonpark volgt uit de grondexploitatie en draagt in positieve zin bij aan de begroting van Zoetermeer. Gezien het meerjarige karakter van de ontwikkeling, het na uitwerking te verkopen in deelgebieden en het gegeven dat de gemeente zelf risicodragend is wordt verder verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

5.3 *De gemeente ontvangt een marktconforme waarde*
De procesafspraken in de Samenwerkingsovereenkomst zorgen ervoor dat de gemeente per deelgebied een marktconforme waarde krijgt. Dat is gerechtvaardigd, omdat de gemeente het volledig risico loopt: immers zowel de opwaartse als neerwaartse markt is voor rekening van de gemeente als grondeigenaar.

6.1 Beheerniveau B past binnen de financiële kaders
Beheerniveau B is het beheerniveau wat ook in de andere Zoetermeerse wijken toegepast wordt en het best passend is binnen de financiële kaders. In het licht van de bezuinigingen wordt voorgesteld om ook voor het project Edisonpark beheerniveau B te kiezen.

<u>Kanttekeningen</u>
1.1 Het herziene woonprogramma wijzigt op onderdelen van het eerder vastgestelde programma.
In het herziene woonprogramma is een kleiner sociaal programma opgenomen. Van 28% wordt dit nu 20%. In absolute aantallen scheelt dat niet zo veel gelet op de grootte van dit project. In de regionale realisatieagenda Haaglanden is een percentage van 30% sociaal opgenomen, als streefgetal voor heel Haaglanden en voor de afzonderlijke gemeenten. Percentages per project kunnen daardoor variëren en zijn onder andere afhankelijk van de context van het project. Gezien de context van het project Edisonpark (tussen de wijken Oosterheem en Palenstein) wordt een ander, beter passend, woonprogramma voorgesteld, dat zowel goed in die buurt en op die locatie past, en tot een sluitende businesscase leidt. Bovendien is aan het aangepaste woonprogramma nu ook juist grote behoefte. De aanpassing is in goed overleg met de corporaties gedaan, zodat dit programma ook voor hen haalbaar en realiseerbaar is geworden.

1.2 De eerder beoogde intramurale zorgwoningen kunnen niet op deze locatie ontwikkeld worden.
Op de locatie loopt een hogedruk gasleiding met station (van de Gasunie). Vanuit geldende regelgeving is er een te groot risico voor de beoogde doelgroep, aangezien deze doelgroep niet zelfredzaam is. In plaats daarvan worden extra woonzorg woningen, voorheen aanleunwoningen genoemd, voor ouderen gerealiseerd. Een mooie aanvulling in samenhang met de ontwikkeling van de ca. 150 woonzorg woningen op de Monuta-locatie (Van Aalstlaan 24). Momenteel wordt onderzoek gedaan om te bezien welke maatregelen getroffen kunnen worden om risico's voor toekomstige bewoners Edisonpark, met name als gevolg van de hogedruk gasleiding zoveel mogelijk te beperken.

5.1 Zowel de opwaartse alsmede de neerwaartse markt komt voor rekening en risico van de gemeente.

In een opgaande markt zal de grondwaarde stijgen, wat een positief resultaat heeft op de grondexploitatie maar tegelijkertijd in een dalende markt komt ook een mogelijk lager financieel resultaat voor rekening en risico van de gemeente.
Dit zal gemonitord worden en jaarlijks in de actualisatie van het MPG worden voorgelegd aan uw raad. Bij afwijkingen groter dan een half miljoen zal de raad eerder geïnformeerd worden, conform de daarvoor geldende afspraken.

5.2 De onderlegger voor de grondexploitatie is het concept woningbouwprogramma met stedenbouwkundig plan én bijbehorende beeldkwaliteit.
Bij de uitwerking van het definitief stedenbouwkundig plan, met aangehangen addendum, zijn nog kleine wijzigingen mogelijk, die van invloed kunnen zijn op de grondexploitatie. Dit geldt ook voor het definitief ontwerp inrichtingsplan. Echter, de financiële doorrekening heeft geleid tot de verwachting dat het plan voor de gemeente een positief financieel resultaat oplevert. De haalbaarheid blijft doorlopend gemonitord worden.

5.3 De bestaande hogedruk gasleiding vormt een risico voor toekomstige woningbouw.
Bij de uitwerking van het plan blijkt dat de aanwezigheid van de gasleiding de mogelijkheden voor woonzorg functies belemmert. Binnen het zogenoemde “aandachtsgebied” gelden voor zeer kwetsbare gebouwen aanvullende bouwvoorschriften (van rechtswege). Dit heet een "voorschriftengebied”.
Voor (beperkt) kwetsbare gebouwen is het aan de gemeente zelf om een "voorschriftengebied” aan te wijzen en eventueel voorschriften op te nemen. In de toekomstige bestemming bevinden zich circa 20 grondgebonden woningen in het “aandachtsgebied” rondom de gasleiding. De gemeente Zoetermeer heeft nu (nog) geen voorschriftengebieden aangewezen. De keuze om hier wel of niet toe over te gaan wordt in het kader van de BOPA gemaakt (aan de hand van het groepsrisico).

6.1 Met het voorgestelde beheerniveau wordt afgeweken van het oorspronkelijke uitgangspunt van beheerniveau A.
In het project Edisonpark wordt een bijzondere woon- en leefmilieu gerealiseerd. Echter krijgt het gebied slechts een middelmatig beheerniveau met niveau B. Vanuit het bijzondere woon- en leefmilieu is altijd beheerniveau A nagestreefd.

Financiën
Het college heeft besloten geheimhouding op te leggen op GEHEIM Bijlage 1 – Notitie herziene grondexploitatie Edisonpark, behorend bij het Raadsvoorstel Edisonpark, van 2 april 2024 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie, op grond van artikel 87 van de gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid om de economische en financiële belangen van de gemeente te beschermen.

Als uitgangspunt voor de goedkope huurwoningen wordt in de grondexploitatie de sociale huur gehanteerd, dit voor zowel de reguliere sociale huurwoningen alsmede Villa Eigenwijze. De reeds gemaakte kosten tot en met 2023 en de nog te maken kosten voor o.a. het bouw- en woonrijp maken worden volledig gedekt door de verwachtte opbrengsten uit grondverkoop, dit conform taxatie.

Voorafgaand aan de verkoop wordt per fase een nieuwe taxatie gedaan, conform de bepalingen in de SOK, om de dan geldende marktwaarde te bepalen. In de MPG 2024 is een voordelig projectresultaat opgenomen. Er is sprake van een verslechtering van ca. € 0,97 miljoen. Ondanks dat de opbrengsten stijgen, stijgen de te maken kosten echter harder.

Over het projectresultaat moet vennootschapsbelasting (VpB) worden afgedragen. Het projectresultaat na VpB wordt conform de Nota Grondbeleid via het resultaat Grondbedrijf voor ieder de helft toegevoegd aan de reserve Fonds Zoetermeer 2040 en de reserve Versterking Financiële Positie Ontwikkelingsbedrijf.

Na oplevering van een bouwblok moet het openbaar gebied worden beheerd en onderhouden. Vanaf 2033 bedragen de totale structurele beheer- en onderhoudskosten voor het gehele projectgebied € 332.000,- op niveau B. Dit kan gedekt worden uit de hogere opbrengsten algemene uitkering (AU) en onroerendzaakbelasting (OZB) als gevolg van de toename van het aantal woningen en inwoners. Er is gerekend met een inkomstenstijging van gemiddeld € 1.500,- per woning waarbij 50% (€ 393.000,-) ingezet kan worden als dekking voor kosten openbaar gebied. Voor onderhoudsniveau B is daarmee voldoende dekking. Ook sluit dit aan bij het onderhoudsniveau in de omringende gebieden. Bij niveau A is onvoldoende dekking vanuit het gebied zelf.

	Niveau A	**Niveau B**	**Niveau C**
Beheerkosten	€ 478.000	€ 332.000	€ 221.000
Dekking AU en OZB	€ 393.000	€ 393.000	€ 393.000
	-€ 85.000	**€ 61.000**	**€ 172.000**

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Tot eind 2021 heeft vanuit het project communicatie en participatie plaatsgevonden met omringende bewoners en bedrijven, als ook met mogelijk toekomstige bewoners. Sinds 2021 heeft geen brede participatiebijeenkomst meer plaats gevonden, vanwege de focus om te komen tot een verkoop aan de Ontwikkelcombinatie. Wel is de projectorganisatie in gesprek gebleven met directe stakeholders. Participatie geschied conform de gemeentelijke richtlijnen op de juiste momenten. Belanghebbenden en omwonenden zullen geïnformeerd worden en uitgenodigd in het kader van de Bopa procedure (bestemmingswijziging), kapvergunning, etcetera.

Duurzaamheid
Het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid voor de ontwikkeling van Edisonpark is hoog en voldoet daarmee aan het vastgesteld ambitiedocument. Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het plan voor Edisonpark. Dit komt tot uitdrukking in de bebouwing, de bestaande en nieuwe groenstructuur, waterlopen, aandacht voor ecologie en biodiversiteit. Zowel de ontwikkelaar staat hiervoor aan de lat voor de duurzaamheidsaspecten binnen de ontwikkeling, als ook de gemeente voor de duurzaamheidsaspecten in het openbaar gebied.

De door de projectontwikkelaars aan te vragen omgevingsvergunning wordt getoetst aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Vanzelfsprekend is de gehele ontwikkeling gasloos. Het aspect duurzaamheid wordt verder uitgewerkt bij de uitwerking van het plan tot een definitief ontwerp.

Uitgangspunt is dat op gebouwniveau gebouwd wordt met BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) als ondergrens. Daarnaast wordt onderzocht of een gekoppelde WKO (Warmte Koude Opslag) haalbaar is. Dit onderzoek is project overstijgend, ook de wijk Palenstein wordt hierbij betrokken. Komende periode gaat de duurzaamheidsambitie nader geconcretiseerd worden. Een en ander is afhankelijk van de financiële ruimte. De looptijd van het plan is naar verwachting ca. 9 jaar. De verwachting is dat ook de ambitie meebeweegt met de marktvraag.

Toegankelijkheid
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.

Uitgangspunt is dat het toekomstige gebied voor eenieder toegankelijk en bruikbaar moet zijn. Dit is zo opgenomen in de afspraken en zal verder uitgewerkt worden met de VAC en de Toegankelijkheidsraad.

Rapportage en evaluatie
Van alle vastgestelde grondexploitaties wordt intern minimaal één 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. Daarnaast wordt er tweemaal per jaar aan de raad gerapporteerd middels de voortgangsrapportage Projecten en Programma's.

Planning
In de Samenwerkingsovereenkomst is de ontbindende voorwaarde van een positief raadsbesluit opgenomen. Na het voorliggende raadsbesluit is de Samenwerkingsovereenkomst definitief van kracht.

De realisatie van de woningen in de vier deelgebieden heeft de volgende beoogde planning:
- deelgebied 1; 2026 / 2028
- deelgebied 2; 2028 / 2029
- deelgebied 3; 2029 / 2030
- deelgebied 4; 2030 / 2031

Een versnelling, afhankelijk van de marktomstandigheden is mogelijk. Dit geldt ook voor een mogelijke vertraging. De totale ontwikkeling heeft een voorziene doorlooptijd van ca. 9 jaar.