Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Vaststellen grondexploitatie Kleurlaan 0637665093
Auteur	Clementina, T. 06 – 14.84.51.33 t.clementina@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P.W. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Van Driel

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Bijlage1: '*Notitie Grondexploitatie Kleurlaan (geheim)'*; is geheim op grond van artikel 25, lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid bestuur (Wob), omdat deze marktgevoelige informatie bevat. Termijn: tot einde looptijd project (2022).
Eerdere besluitvorming	Op 29 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel Woningbouwprogramma solitaire locaties. De Kleurlaan is benoemd als één van de solitaire woningbouwlocaties waar gestreefd moet worden naar het realiseren van woningbouw binnen vijf jaar. Collegebesluit vaststellen reservering 17 april 2018 met hierin opgenomen het Procesvoorstel Samenspraak Vaststellen reserveringsovereenkomst Kleurlaan en Procesvoorstel Samenspraak * *Samenspraak wordt nu participatie genoemd. Omdat het hier om de naam van een vastgesteld document gaat wordt de oorspronkelijke titel aangehouden.* Collegebesluit verlengen reservering 15 oktober 2019 verlengen reserveringsovereenkomst 2019.
Samenvatting	Op 29 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel Woningbouwprogramma solitaire locaties. De Kleurlaan is benoemd als één van de solitaire woningbouwlocaties. De locatie Kleurlaan ligt geruime tijd braak. De Goede Woning heeft een plan ingediend voor de bouw van 62 sociale huurappartementen aan de Kleurlaan bedoeld voor kleine huishoudens (stelletjes en eenoudergezinnen). Het plan is breed getoetst op haalbaarheid. De reserveringstermijn is op 1 oktober 2020 geëindigd. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de grondprijs en de koopovereenkomst. Op basis van deze kaders is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Na

	vaststelling van de grondexploitatie liggen de financiële kaders van het plan vast en kunnen budgetten beschikbaar gesteld worden voor de uitvoering.
Bijlagen	Bijlage 1 Notitie Grondexploitatie Kleurlaan (GEHEIM) Bijlage 2 Begrotingswijziging Kleurlaan Bijlage 3 Eindverslag samenspraak

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Vaststelling grondexploitatie Kleurlaan

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021

besluit

1. In te stemmen met de locatieontwikkeling Kleurlaan, waarin 62 appartementen en 44 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
2. De grondexploitatie Kleurlaan behorende bij de gebiedsontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen.
3. De uit dit voorstel vloeiende begrotingswijziging 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 maart 2021

de griffier,	de voorzitter,
drs. R. Blokland MCM	drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

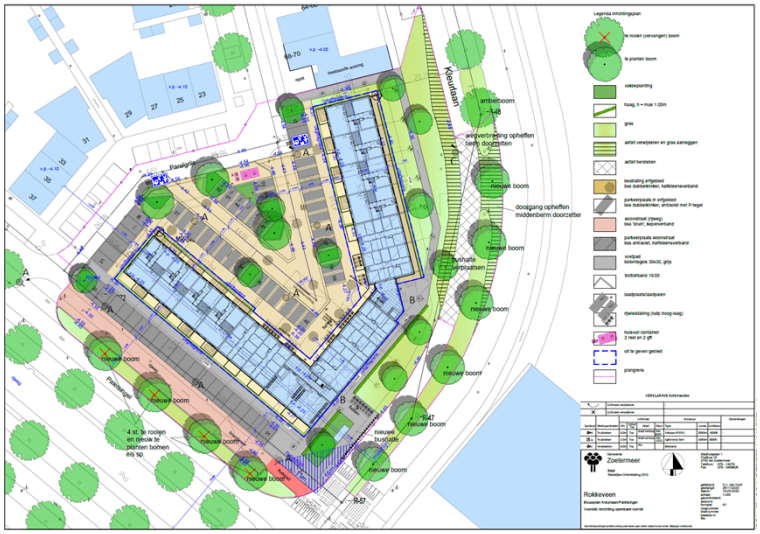
De gemeenteraad heeft de locatie Kleurlaan opgenomen in het woningbouwprogramma als één van de 20 locaties waarvan wordt gestreefd naar een woningbouwontwikkeling binnen vijf jaar.

Woningcorporatie De Goede Woning (hierna DGW) heeft haar interesse getoond in de locatie Kleurlaan.
Met DGW is de haalbaarheid van het woningbouwplan onderzocht. Zowel voor DGW als voor de gemeente is het plan haalbaar. Daarom is een koopovereenkomst aan het college voorgelegd en wordt de grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd. In de koopovereenkomst is het voorbehoud opgenomen van instemming van de gemeenteraad met dit raadsvoorstel.



Impressietekening

<u>Beoogd effect</u>
Woningbouw op deze locatie levert een bijdrage aan de ambities van de gemeenteraad om in de komende 10 tot 15 jaar tenminste 700 woningen per jaar bij te bouwen. Dit zorgt voor een evenwichtige samenstelling van Rokkeveen Oost.



Inrichtingsplan openbare ruimte

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. In te stemmen met de locatieontwikkeling Kleurlaan, waarin 62 appartementen en 44 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
2. De grondexploitatie Kleurlaan behorende bij de gebiedsontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen.
3. De uit dit voorstel vloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

<u>Argumenten</u>
1.1 en 2.1 Het te realiseren programma draagt bij aan de doelstellingen van het woningbouwprogramma en de ambities van de gemeente Zoetermeer.
Het plan bestaat uit 62 sociale huurappartementen en 44 parkeerplaatsen.

1.2 en 2.2 Dit plan voldoet aan relevante beleidsvelden
Op 29 januari 2018 is besloten dat Kleurlaan als een van de solitaire locaties moest worden opgenomen waarbij het streven is om binnen vijf jaar woningbouw te realiseren.

<u>Parkeren</u>
Het plan betreft 62 appartementen en 44 parkeerplaatsen. Het plan past binnen de door de raad vastgestelde kaders.

De parkeerplaatsen voldoen aan de normen zoals gesteld in de nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019. De Kleurlaan is gesitueerd in zone B (zie bijlage 1 parkeernormzone 's van nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019).
Het project betreft 62 kleine sociale huurwoningen. De parkeernorm voor een sociale huurwoning in zone B is 0,8. 0,2 daarvan is voor het bezoekersdeel, zie onderstaande tabel, gestapeld, type kleine woning. Dus voor het bewonersdeel wordt 0,6 gehanteerde en voor het bezoekersdeel 0,2 (samen 0,8)

Wonen	Type woning	Oppervlakte (bvo)		Eenheid	AUTO					
					Zone A		Zone B		Zone C	
					Parkeernorm		Parkeernorm		Parkeernorm	
		van	tot		totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek	totaal	aandeel bezoek
gestapeld	zeer groot	> 120 m2		per woning	1,0	0,15	1,3	0,2	1,6	0,3
gestapeld	groot	90 m2	120 m2	per woning	0,9	0,15	1,1	0,2	1,4	0,3
gestapeld	gemiddeld	70 m2	90 m2	per woning	0,8	0,15	0,9	0,2	1,0	0,3
gestapeld	klein	40 m2	70 m2	per woning	0,7	0,15	0,8	0,2	0,9	0,3
gestapeld	zeer klein	0 m2	40 m2	per woning	0,4	0,15	0,5	0,2	0,6	0,3

In onderstaande tabel is de normatieve parkeerbehoefte uitgewerkt.
0,6 x 62 woningen = 37,2
0,2 x 62 woningen = 12,4

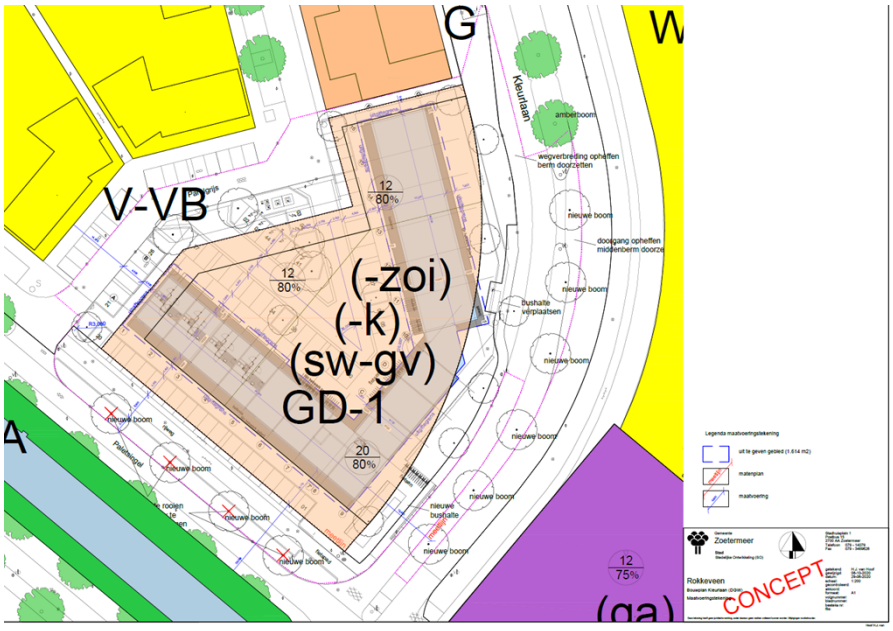
Woningen	Parkeerbehoefte bewonersdeel	Parkeerbehoefte bezoekersdeel
Sociale huurwoningen (62)	37,2	12,4

In het plan wordt het bezoekersdeel en het bewonersdeel op hetzelfde parkeerterrein opgelost. Dit betekent dat er uitwisseling mogelijk is tussen bewoners parkeren en bezoekers parkeren. Bij dubbelgebruik dient gekeken worden wat het drukste dagdeel is. Dit wordt op basis van aanwezigheidspercentages berekend. De aanwezigheidspercentages staan in bijlage 2 van de Nota parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 Zoetermeer.
In onderstaande tabel is dit uitgewerkt.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	18,6	18,6	33,5	29,76	37,2	22,32	29,76	26,04
Woningen bezoekers	1,24	2,48	9,9	8,68	0	7,44	12,4	8,68
Totaal	20	22	44	39	38	30	43	35

Het maatgevend dagdeel is werkdagavond. De totale parkeerbehoefte is 44pp.
Daarnaast worden er 17 parkeerplaatsen gecompenseerd. Deze betreffen parkeerplaatsen vervallen vanwege de herinrichting van het openbaargebied maar worden op een andere locatie teruggebracht.

<u>Bestemmingsplan</u>
De huidige bestemming voor het Perceel is "wonen", het bouwplan valt echter op drie plaatsen een stukje buiten de planologische bouwcontouren, waardoor het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan (zie tekening hieronder). Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt daarom ook de afwijking van het bestemmingsplan door het college beoordeeld. Er wordt beoordeeld of de afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De procedure die de omgevingsvergunning moet doorlopen is de reguliere voorbereidingsprocedure omdat er sprake is van een reguliere buitenplanse afwijking. Het betreft namelijk een geringe afwijking waarvoor de wetgever heeft bepaald dat deze met een reguliere voorbereidingsprocedure kan worden afgehandeld. De wettelijke bepaling waarin de gevallen zijn aangewezen wordt ook wel de kruimelgevallenregeling genoemd."



Bestemmingsplan met daaroverheen geprojecteerd het bouwplan

Kanttekeningen

1.1 Niet alle omwonenden zullen tevreden zijn

In maart 2020 heeft de eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden, zoals vastgesteld in procesvoorstel samenspraak door het college van B&W in april 2018. * *Samenspraak wordt nu participatie genoemd. Omdat het hier om de naam van een vastgesteld document gaat wordt de oorspronkelijke titel aangehouden.*

De bezwaren van omwonenden hadden betrekking op de huidige situatie van het openbaar gebied. Hieronder wordt toegelicht wat de bezwaren waren en welke eventuele aanpassingen naar aanleiding daarvan worden aangebracht.

Stopkruising Kleurlaan/Paletsingel

Er bestaan bij omwonenden zorgen over de veiligheid bij deze kruising. De komst van dit woningbouwproject heeft echter niet direct invloed op de veiligheid van dit kruispunt. De vormgeving van dit kruispunt is niet bijzonder. Het is een standaard T-aansluiting.
Er liggen veel identieke kruispunten in de stad. De verkeerscommissie ziet geen aanleiding om dit kruispunt anders vorm te geven. Wel is de commissie er voorstander van om de fietsoversteek te voorzien van een brandweerrode coating om deze nog beter te accentueren. Het fietspad is daarom al voorzien van rode markering.

Strook parkeerplaatsen Paletsingel

Het laatste parkeervak in de parkeerstrook (bij de Kleurlaan) kan worden weggelaten, dat geeft extra ruimte en een beter zicht bij het in- en uitparkeren van het één na laatste parkeervak. Verder hoeft de bestaande situatie niet te worden aangepast, zo is geadviseerd door de verkeerscommissie.

Grondexploitatie

Op basis van de afspraken tussen DGW en de gemeente Zoetermeer is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld.

De gemeente is eigenaar van de gronden aan de Kleurlaan. De gemeente maakt deze locatie geschikt voor bebouwing, verkoopt de bouwkavel en richt de omliggende openbare ruimte in. Dit wordt actief grondbeleid genoemd. De financiële sturing op dit type projecten gebeurt

middels de zogenaamde grondexploitatie. De grondexploitatie is het geheel van kosten en opbrengsten van het project, inclusief tijdsinvloeden en financieringskosten. De grondexploitatie geeft daarmee inzicht in het verwachte financiële resultaat van het project.

Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de financiële kaders van het plan vastgesteld waarbinnen budgetten beschikbaar kunnen worden gesteld voor de uitvoering.

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 Kleurlaan. De notitie hiervan is in bijlage 1 opgenomen. De kosten van de gebiedsontwikkeling Kleurlaan worden volledig gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop aan DGW. Het verwachte projectresultaat (voor vennootschapsbelasting) is circa € 336.000,- voordelig op eindwaarde per 31-12-2023. Het projectresultaat na belasting wordt via het resultaat van de grondbedrijffunctie voor ieder de helft gestort in de reserve Investeringsfonds 2030 en de reserve Financiële positie Grondbedrijf.

<u>Risico</u>
De risico's zijn beperkt.
De ramingen van de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn voorzien van een risico-opslag van 5%. Hiermee kunnen eventuele tegenvallers worden opgevangen.
Mogelijk zal er sprake zijn van enige vertraging in de planuitvoering vanwege eventuele weerstand uit de omgeving. Dit zal alsdan leiden tot meer plankosten vanwege de mogelijke verlenging van de looptijd. Dit risico wordt echter klein geacht.
De grondwaarde is voor sociale woningbouw gebaseerd op vaste prijzen. Met de woningcorporatie zijn voor dit project de leveringsvoorwaarden vastgelegd in een koopovereenkomst. Het risico op toekomstige wijziging van de grondprijs is daarmee weggenomen.

Participatie en Communicatie
Het college heeft op 17 april 2018 het procesvoorstel samenspraak vastgesteld (Vaststellen reserveringsovereenkomst Kleurlaan en Procesvoorstel Samenspraak).
* *Samenspraak wordt nu participatie genoemd. Omdat het hier om de naam van een vastgesteld document gaat wordt de oorspronkelijke titel aangehouden.*
Het doel van de participatie is het raadplegen van omwonenden en andere belanghebbenden over de woningbouwplannen op de locatie Kleurlaan. De eventuele komst van de woningen heeft gevolgen voor de omwonenden. De gevolgen zijn in kaart gebracht en tijdens de op 10 maart 2020 gehouden informatiebijeenkomst besproken met de omgeving. Met deze bijeenkomst is het participatietraject voor dit plan afgerond.
Het eindverslag samenspraak is te vinden in bijlage 3.

Duurzaamheid
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het bouwplan worden getoetst aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het bouwplan worden getoetst aan het Bouwbesluit dat allerlei gedetailleerde technische voorschriften bevat inclusief toegankelijkheidseisen de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt door de gemeente vervaardigd en moet voldoen aan CROW-richtlijn 337 over toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie
Van alle grondexploitaties inclusief Kleurlaan wordt intern 1 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.

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 € 435.611,-.

Planning
- Vastgesteld DO bouwplan: Q3 2020.
- Vastgesteld inrichtingsontwerp openbare ruimte: Q2 2020.
- Samenspraak uitvoeren op het niveau *informeren:* Q1 2020.
- Vaststelling uitgangspunten inclusief GREX en koopovereenkomst: Q1 2021.
- Start bouw: Q3 2021.
- Oplevering woningen: Q1 2023