Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Vaststellen grondexploitatie Bladgroen 0637650392
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)	1 december 2020
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Op 29 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel Woningbouwprogramma solitaire locaties. Het Bladgroen/Cypresgroen is benoemd als één van de solitaire woningbouwlocaties waar gestreefd moet worden naar het realiseren van woningbouw binnen vijf jaar. Het bestemmingsplan Rokkeveen is op 2 juli 2012 vastgesteld en sinds 27 maart 2013 onherroepelijk. Het collegevoorstel Start Project en Procesvoorstel Samenspraak zijn vastgesteld op 26 november 2019. * *Samenspraak wordt nu participatie genoemd. Omdat het hier om de naam van een vastgesteld document gaat wordt de oorspronkelijke titel aangehouden.*
Samenvatting	Op 29 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel Woningbouwprogramma solitaire locaties. Het Bladgroen is benoemd als één van de solitaire woningbouwlocaties. De locatie Bladgroen ligt geruime tijd braak. In het verleden heeft een tijdelijk gebouw voor een kinderdagverblijf op de locatie gestaan. Het huidige plan bevat negen appartementen met als beoogde doelgroep senioren, verdeeld over drie lagen met in het openbaar gebied 8 parkeerplaatsen. 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 Bladgroen (GEHEIM) Bijlage 2 Begrotingswijziging Bladgroen

Raadsbesluit

Vaststellen grondexploitatie Bladgroen

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 december 2020

Besluit

1. In te stemmen met de locatieontwikkeling Bladgroen, waarin 9 appartementen en 8 parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
2. De grondexploitatie Bladgroen behorende bij de gebiedsontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. De uit dit voorstel vloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over besluitpunt 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 25 januari 2021

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

Toelichting

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 11 september 2017 heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma vastgesteld. Naar aanleiding van dit woningbouwprogramma heeft de gemeenteraad op 29 januari 2018 het besluit genomen over 20 locaties om te streven naar realisatie van woningbouw binnen 5 jaar. Het Bladgroen is een van deze locaties.
In 2018 heeft Bouwbedrijf Reijersen Planontwikkeling B.V. het initiatief genomen om voor deze locatie een woningbouwprogramma te ontwikkelen.

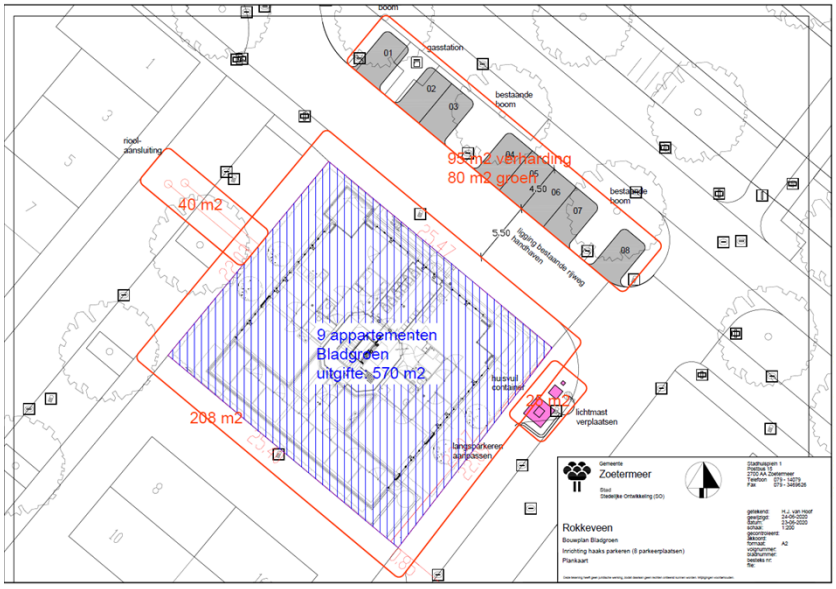
Met Bouwbedrijf Reijersen Planontwikkeling B.V. (BR Planontwikkeling) is de haalbaarheid van het woningbouwplan onderzocht. Zowel voor BR Planontwikkeling als voor de gemeente is het plan haalbaar. Daarom is een koopovereenkomst aan het college voorgelegd en wordt de grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd. In de koopovereenkomst is het voorbehoud opgenomen van instemming van de gemeenteraad met dit voorstel.

Het bestemmingsplan Rokkeveen is op 2 juli 2012 vastgesteld en sinds 27 maart 2013 onherroepelijk. De bestemming is Wonen.



Bouwplan

<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. Ook bevordert dit plan de doorstroming binnen Zoetermeer.



Inrichtingsplan openbare ruimte

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. In te stemmen met de locatieontwikkeling Bladgroen, waarin 9 appartementen en 8 parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
2. De grondexploitatie Bladgroen, behorende bij de gebiedsontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. De bijbehorende 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 en aan de vraag naar woningen met als beoogde doelgroep senioren.

Het plan bestaat uit 9 koopappartementen. Op de lange termijn zorgen dit soort woningen voor een evenwichtigere samenstelling van het woningaanbod in Rokkeveen-Oost, waar 85% van de woningen eengezinswoningen zijn. Hier liggen kansen om empty nesters door te laten stromen naar deze appartementen zolang de kwaliteit van de woningen voldoende is voor deze doelgroep.

1.1 en 2.1 Dit plan voldoet aan relevante beleidsvelden

<u>Parkeren</u>

Het plan betreft 9 appartementen en 8 parkeerplaatsen. Het plan past binnen de door de raad vastgestelde kaders.

In het vorige raadsvoorstel is voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen gebruik gemaakt van de nota parkeernormen 2012 (overgangsregeling) en is de parkeernorm gehanteerd behorende bij de definitie van seniorenwoningen (2-sterren op basis van MiVa-woningen Zoetermeerlijst). Achteraf blijkt dat de te realiseren appartementen niet voldoen aan de letterlijke definitie van seniorenwoningen en er daarom een andere parkeernorm gehanteerd dient te worden.

Omdat de nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 al geruime tijd van kracht is en er nog geen aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is in de heroverweging besloten om de huidig geldende norm te hanteren voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen vanwege dezelfde uitkomst als bij het hanteren van de nota parkeernorm 2012.

De parkeerplaatsen voldoen aan de normen zoals gesteld in de nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019. De te realiseren appartementen zijn gesitueerd in zone C (zij bijlage 1 parkeernormzone 's van nota parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019).

In de autoparkeernorm voor woningen zit een deel dat is bestemd voor de parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners. Dit is op basis van de normenlijst bepaald. In de normenlijst is per woning en per zone aangegeven hoe groot het bewoners- en bezoekersdeel is. Het aandeel voor bezoekers varieert per gebiedstype.

Onderstaand de berekening behorende bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.

Type woning	Aantal	Parkeernorm	Normatieve parkeerbehoefte	Parkeerbehoefte (inclusief dubbelgebruik)
Woning 40-70m2 (bewonersdeel)	6	0,6	3,6	3,24
Woning 40-70m2 (bezoekersdeel)	6	0,3	1,8	1,44
Woning 70 – 90m2 (bewonersdeel)	3	0,7	2,1	1,89
Woning 70 – 90m2 (bezoekersdeel)	3	0,3	0,9	0,72
			8,4	**7,29**

Maatgevend dagdeel is werkdagavond (dit betekent dat dan 90% van het bewonersdeel aanwezig is en 80% van het bezoekersdeel).

Er zijn in totaal 8 parkeerplaatsen benodigd.

<u>Wonen</u>
De bestemming is Wonen en laat vier lagen toe. Het bouwplan bestaat uit drie lagen zodat direct omwonenden er zo min mogelijk last van hebben. Tot slot is op 29 januari 2018 besloten dat Bladgroen als een van de solitaire locaties moest worden opgenomen waarbij het streven is om binnen vijf jaar woningbouw te realiseren.

<u>Kanttekeningen</u>
1.1 en 2.1 Niet alle omwonenden zullen tevreden zijn
In Q3 2020 heeft de participatie op het niveau informeren plaatsgevonden, zoals vastgesteld in november 2019 door het college van B&W. Ondanks dat het bouwplan past binnen de bestemming, zouden direct omwonenden, met name de bewoners van de twee woningen aan het Cypresgroen, bezwaren kunnen hebben tegen de plannen.

<u>Grondexploitatie</u>
Op basis van de afspraken tussen BR Planontwikkeling en de gemeente Zoetermeer is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld.

De gemeente is eigenaar van de gronden aan het Bladgroen. De gemeente heeft deze grond geschikt gemaakt 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 en budgetten beschikbaar 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 Bladgroen. De notitie hiervan is in bijlage 1 opgenomen. Zoals afgesproken in de koopovereenkomst koopt BR Planontwikkeling de bouwgrond. De betreffende bouwgrond is reeds bouwrijp. De kosten van de gebiedsontwikkeling Bladgroen worden volledig gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop. Het verwachte projectresultaat is circa € 215.000,- excl. BTW voordelig op eindwaarde per 31-12-2022.

De locatie staat te boek als Materiële Vaste Activa (MVA) en wordt met dit besluit tegen boekwaarde ingebracht in een Bouwgrond in exploitatie (BIE). Voor deze locatie was een voorziening getroffen van (afgerond) € 48.000,-. Gelet op het resultaat van de grondexploitatie kan deze voorziening vrijvallen. Dit wordt verwerkt bij de jaarrekening 2020.

Risico
Onderdeel van de afspraken is dat de hoogte van de grondprijs afhankelijk is van de daadwerkelijk gerealiseerde v.o.n. prijzen, waarbij ook een minimumprijs is afgesproken Het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie wordt daardoor beïnvloed. Bij eventuele daling van de grondopbrengst blijft het resultaat, ook bij het hanteren van de minimumprijs, positief. Wanneer de grondwaarde lager wordt dan de minimumprijs kan de koopovereenkomst zonder schadeplicht ontbonden worden. In dat geval dienen extra plankosten gemaakt te worden om de grond alsnog verkocht te krijgen aan een andere partij en duurt het langer om de gemaakte kosten (boekwaarde) vergoed te krijgen.

Participatie en Communicatie
Het doel van de participatie is het informeren van omwonenden en andere belanghebbenden over de woningbouwplannen op de locatie Bladgroen conform het procesvoorstel samenspraak* dat op 26 november 2019 is vastgesteld.
* *Samenspraak wordt nu participatie genoemd. Omdat het hier om de naam van een vastgesteld document gaat wordt de oorspronkelijke titel aangehouden.*
De participatie is uitgevoerd op het niveau *informeren.* De gemeente heeft geen regisserende rol, maar heeft afspraken met de ontwikkelaar gemaakt over het informeren van de omgeving. Belanghebbenden en omwonenden zijn per brief door de ontwikkelaar geïnformeerd over de bouwplannen en de bewoners van twee woningen zijn door de ontwikkelaar uitgenodigd voor een keukentafelgesprek. Op hen heeft de woningbouwontwikkeling de meeste impact.

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 Bladgroen 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 verhoogd worden met € 265.000 in 2020. In 2021 en 2022 betreft het een verhoging van respectievelijk € 204.000,- en € 75.000,-.

Planning
- Vastgesteld DO bouwplan: Q2 2020.
- Vastgesteld inrichtingsontwerp openbare ruimte: Q2 2020.
- Participatie uitvoeren op het niveau *informeren:* Q3 2020.
- Vaststelling uitgangspunten inclusief GREX en koopovereenkomst: Q1 2021.
- Start bouw: Q1/Q2 2021.
- Oplevering woningen: Q4 2021/Q1 2022.