

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel - Woningbouw Toverberg - vaststellen grondexploitatie en samenspraakprocedure
Zaakid	0637418607
Versie	
Auteur	van.Eikeren, J. 079-3468633 j.van.eikeren@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Van Driel

Uiterste behandeldatum (+ reden)	-
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Er heeft geen eerdere bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden ten aanzien van dit ontwikkelplan
Samenvatting	De ontwikkellocatie Toverberg is gelegen in de wijk Meerzicht. Op de locatie was tot 2018 een basisschool gevestigd. In 2018 is de basisschool verhuisd naar een nieuwe locatie. Het oude schoolgebouw is gesloopt en de locatie is gedeeltelijk gebruikt om een parkeerterrein te realiseren tbv [de nieuwe school]. De rest van de locatie is beschikbaar gekomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Sinds eind 2017 is de gemeente in overleg met een ontwikkelende partij, Bouwbedrijf Reijersen Planontwikkeling B.V., inzake de realisatie van 5 patiowoningen. Ten behoeve van de realisatie dient de gemeente een grondexploitatie en een samenspraakprocedure vast te stellen (raadsbesluit).
Bijlagen	GEHEIM - Bijlage 1: Notitie grondexploitatie Toverberg Bijlage 2: Begrotingswijziging Toverberg

Raadsbesluit 0637418607

Woningbouw ontwikkeling Toverberg

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2019

besluit

1. in te stemmen met de locatieontwikkeling Toverberg, waarin vijf patiowoningen worden gerealiseerd;
2. de grondexploitatie Toverberg, behorende bij de locatieontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen;
3. de uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen;
4. ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Toverberg op grond van artikel 2, lid 7 sub f van de Samenspraakverordening geen samenspraak te houden.
5. de ontwikkelaar te verzoeken de omgeving te informeren over de ontwikkeling.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 3 juni 2019

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

De locatie Toverberg is gelegen in de wijk Meerzicht en wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de straten Toverberg en Tempelberg (zie afbeelding [1a & 1b]).



Afbeelding 1a: Luchtfoto 2017 – plangebied Toverberg

Afbeelding 1b: Luchtfoto 2018 – plangebied Toverberg

Op de locatie was een basisschool gevestigd. De school is in 2018 verhuisd naar het nieuwe IKC Toverberg. Het oude schoolgebouw is gesloopt en de locatie is gedeeltelijk ingericht als parkeerterrein. Op het resterende gedeelte is ruimte om vijf woningen te bouwen. Al ten tijde van de planontwikkeling voor de nieuwe IKC was de gedachte om op de achterblijvende locatie patiowoningen te doen realiseren. Destijds is dit als zodanig gecommuniceerd met de omgeving. Bovendien is in het bestemmingsplan Meerzicht – Westerpark (onherroepelijk geworden op 28 juni 2013) de bouw van patiowoningen op deze locatie mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid.

Sinds eind 2017 is de gemeente in gesprek met een ontwikkelende partij, Bouwbedrijf Reijersen Planontwikkeling B.V., die op de locatie vijf patiowoningen (zonder gasaansluiting) wil realiseren. De woningen zijn ingetekend in afbeelding 2.



Afbeelding 2: overschrijding bouwvlak in blauw

Het blauwe vlak is het blok van 5 woningen. De rode lijn is de bouwgrens volgens het bestemmingsplan waarbinnen de woningen gebouwd dienen te worden. Aan de zuidzijde overschrijdt het woonblok de rode lijn met ca. 2,5 m.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om de 5 woningen dusdanig smaller te maken zodat ze wel passen binnen het bouwvlak. Er wordt dan teveel op het programma en de kwaliteit van de woningen ingeboet. Omdat de overschrijding gering is en ruimtelijk gezien weinig tot geen impact heeft op de woon- en leefomgeving van omwonenden kiest hij er voor om een aanvraag afwijking bestemmingsplan in te dienen.



Afbeelding 3a Impressie voorlopig ontwerp – voorgevel



Afbeelding 3b Impressie voorlopig ontwerp – plattegrond begane grond

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het plan past bij de doelstellingen uit de gemeentelijk woonvisie. Het plan draagt met het woningtype en – prijs namelijk voor de wijk Meerzicht bij aan meer verscheidenheid. Het

plangebied en -omgeving wordt aangemerkt als dorps woonmilieu, waar in Zoetermeer vraag naar is. De woningen zijn daarom een goede toevoeging voor de Zoetermeerse woningmarkt. Bovendien draagt het plan, zij het in geringe mate, bij aan de doelstellingen uit het woningbouwprogramma en met name aan de productie van woningen op relatief korte termijn.

Het plan past bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De nieuwe woningen worden in lijn met bestaande bebouwing aan de Toverberg gerealiseerd, hier staan eveneens patiowoningen. De bouwhoogte en het volume, maar ook de erfafscheiding van de woningen, in de vorm van blokhagen, sluiten aan bij de bestaande woningen waardoor op deze locatie eenheid ontstaat. Gezien de ligging midden in een woonwijk is woningbouw een geschikte invulling van deze ruimte.

Om het plan mogelijk te maken is een beperkte aanpassing van het bestaande bestemmingsplan incl. wijzigingsbevoegdheid nodig. Het plan kent een kleine overschrijding van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. De ontwikkeling kan door middel van een uitgebreide WABO procedure mogelijk worden gemaakt.

De ontwikkellocatie zal door de gemeente als bouwrijpe grond worden geleverd aan Bouwbedrijf Reijersen Planontwikkeling B.V.. Tevens wordt het omliggende openbaar gebied na oplevering van de woningen door de gemeente opnieuw ingericht (woonrijp maken). Er is daarmee sprake van actief grondbeleid, waar de gemeenteraad een grondexploitatie voor moet vaststellen waarin de met dit project gemoeide kosten en opbrengsten worden verantwoord. Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de financiële kaders van het plan vastgesteld.

Financiën

Voor de ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld conform de projectkaders. Er wordt een positief financieel resultaat verwacht van circa € 114.000, netto contante waarde prijspeil 1-1-2019. In het Meerjarenperspectief Grondbeleid 2018 (MPG 2018) maken de gronden behorende bij Toverberg nog onderdeel uit van de Materiele Vaste Activa (MVA). Het MPG 2018 representeert de status en waarde van de gronden op peildatum 1-1-2019, op dat moment waren de gronden behorende bij Toverberg nog onderdeel van de MVA.

De grondexploitatie bevat gedetailleerde financiële informatie, die in een aantal gevallen niet openbaar mag worden, omdat nog onderhandeld moet worden over de grondopbrengsten of omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden. Deze informatie is samengevat in bijlage 1 waarin de grondexploitatieberekening is weergegeven. Deze bijlage is geheim.

De uitgangspunten en aannames van het voorlopig ontwerp zijn vertaald in de grondexploitatie Toverberg. De gemeentelijke kosten hebben betrekking op de verwerving van de gronden, het doen van onderzoek, het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de gemeentelijke plankosten. Daar tegenover staan opbrengsten ten aanzien van de verkoop van gronden aan de initiatiefnemer.

Samenspraak en Communicatie

Voor de bouw van vijf woningen aan de Toverberg is een mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan. Het blokje van vijf woningen wordt echter iets groter dan het bouwvlak toelaat. Gezien de beperkte overschrijding kan het aanpassen van het bouwvlak gezien worden als een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Daarom wordt voorgesteld om geen samenspraakproces te houden. Dit kan op grond van artikel 2, lid 7 sub f van de Samenspraakverordening. Echter de ontwikkelaar zal wel worden verzocht om op zorgvuldige en transparante wijze de omgevingscommunicatie ter hand te nemen in overleg met de gemeente.

Vanzelfsprekend is er de formele mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tijdens de uitgebreide WABO-procedure. Het bouwplan moet tenslotte gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd alvorens besluitvorming kan plaatsvinden over de omgevingsvergunning.

Duurzaamheid

In het ontwerp zijn de patiowoningen niet voorzien van een gasaansluiting. Op het dak zullen er zonnecollectoren worden aangebracht.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. Het plan zal worden getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied.

Rapportage en evaluatie

Over de grondexploitatie Toverberg zal gerapporteerd worden middels het Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG) en de reguliere P&C-momenten.

Begrotingswijziging

Met dit voorstel wordt de grondexploitatie Toverberg geopend waarbij via de bijbehorende begrotingswijziging zowel de lasten als de baten van programma 7 in 2019 worden verhoogd met € 233.188.