

Raadsvoorstel

Onderwerp	Aanpassing ontwikkelingskaders Westelijke Entree (benzineverkooppunt en Annahoeve)
Zaaknummer	-2017-000558
Documentnummer	DOC-2017-004047
Versie	
Auteur	M. Groenendijk m.groenendijk@zoetermeer.nl 079-3469460
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Vugs, I.H.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Rosier, M.J.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Het project Westelijke Entree bestaat uit het ontwikkelen van twee locaties aan de westelijke rand van Zoetermeer. De Voorweg 131, inclusief het gemeentelijke monument Annahoeve, en een strook grond aan de Leidschendamseweg (N469) dat is bestemd voor een benzineverkooppunt in combinatie met een wasstraat. De gemeente heeft in het verleden de bestemming gewijzigd van agrarisch naar gemengde doeleinden. Deze bestemming vormde het vertrekpunt voor de herontwikkeling. Sinds 2010 is het voornemen de Annahoeve te verkopen op basis van initiatieven vanuit de markt. Het complex bestaat uit de Annahoeve, een vrijstaande schuur en een braakliggende kavel. In de afgelopen jaren hebben een aantal initiatieven zich gemeld bij de gemeente. Momenteel vinden gesprekken plaats met een ondernemer over een zorgfunctie. De locatie voor het benzineverkooppunt in combinatie met een wasstraat wordt vanwege de aanstaande realisatie van de Nieuwe Driemanspolder nu in een ander licht gezien. Bovendien is de marktpotentie voor het benzineverkooppunt de afgelopen jaren afgenomen, voornamelijk doordat voertuigbewegingen achterbleven bij eerdere

	verkeersprognoses. Dit leidt ertoe dat het college de uitgifte van deze locatie voor een benzinestation niet meer wenselijk acht. De keuze voor een wasstraat op de locatie is destijds gemaakt vanwege de combinatie met een tankstation. De komst van een solitaire wasstraat wordt eveneens niet wenselijk geacht. Voorgesteld wordt om geen verdere inspanningen te doen de locatie te verkopen conform de huidige bestemming en de locatie in afwachting van nadere besluitvorming te beschouwen als strategisch bezit. Deze kaderwijziging vergt een besluit een van de gemeenteraad. In het Voorontwerpbestemmingsplan Voorweg is de bestemming voor het perceel Voorweg 131 verruimd. Voorgesteld wordt de bestemming van de locatie van het benzineverkooppunt in het Ontwerpbestemmingsplan Voorweg te wijzigen naar groen. Eventuele toekomstige (ontwikkelings) mogelijkheden van deze locatie kunnen worden betrokken bij de Omgevingsvisie.
Bijlagen + locatie	

Raadsbesluit nr. DOC-2017-004047

Aanpassing ontwikkelingskaders Westelijke Entree (benzineverkooppunt en Annahoeve)

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

besluit

1. De ontwikkelingskaders voor het project Westelijke Entree te wijzigen, i.c. in het project niet meer uit te gaan van uitgifte van de locatie aan de N469 op grond van de daarop rustende bestemming 'Verkooppunt met motorbrandstoffen' (bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark);
2. Een bestemmingswijziging van de desbetreffende locatie mee te nemen in de lopende procedure voor het bestemmingsplan Voorweg en hiertoe in het Ontwerpbestemmingsplan Voorweg de bestemming 'Groen' op te nemen.
3. Het project Westelijke Entree administratief op te splitsen in twee locaties en deze als zodanig te verantwoorden als Materieel Vaste Activa en dit bij de vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG) in het voorjaar van 2018 te effectueren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Het project Westelijke Entree bestaat uit het ontwikkelen van twee locaties aan de westelijke rand van Zoetermeer (zie figuur 1). De locatie Voorweg 131 met daarop de Annahoeve en een afzonderlijk perceel grond tussen de Randstadrail en de Leidschendamseweg (N469) waarop een tankstation in combinatie met een wasstraat zou kunnen komen. Deze laatste locatie is nu in gebruik als weide en bevindt zich in de punt tegenover de Nieuwe Driemanspolder.



Figuur 1. Locatie Westelijke Entree. Het bovenste rode vlak omvat de Annahoeve en bijbehorende gronden. Het onderste rode vlak omvat het benzineverkooppunt. Beide locaties liggen aan de Leidschendamseweg (N469) en de rotonde naar de Voorweg.

In maart 2017 is de raad via [het raadsmemo Westelijke Entree - Annahoeve en Benzineverkooppunt](#) geïnformeerd over het voornemen van het college om het programma voor een benzineverkooppunt en wasstraat te heroverwegen.

Nadat een eerder gehouden prijsvraag/aanbesteding in 2008 niet het gewenste resultaat opleverde, heeft de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden van de Annahoeve laten onderzoeken om op basis hiervan gesprekken te kunnen voeren met initiatiefnemers. In de afgelopen jaren zijn met verschillende partijen oriënterende gesprekken gevoerd. In 2017 heeft een zorgpartij aangegeven te willen onderzoeken of het haalbaar is op de locatie Voorweg 131 Annahoeve een woonzorgcentrum te ontwikkelen. Het gaat om kleinschalig wonen voor mensen met dementie in kleine woon-, zorg-, en verpleegeenheden. Er zijn afspraken gemaakt het plan verder uit te werken, zodat het kan worden getoetst aan het bestemmingsplan en ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

De locatie aan de Leidschendamseweg waarop een tankstation kan komen is ooit tot stand gekomen vanwege een mogelijke verplaatsing van een tankstation van elders in Zoetermeer. Die verplaatsing bleek uiteindelijk niet nodig en is dus nooit geëffectueerd. Vervolgens is een deel van de locatie een periode gereserveerd voor de verplaatsing van een zelftankstation in Palenstein. Ook dat is niet doorgegaan, omdat dit station uiteindelijk de door de gemeente ingezette huurbeëindiging heeft geaccepteerd. Het andere deel was gereserveerd voor een wasstraat. De gemeente is in gesprek met een ondernemer die de wasstraat wil exploiteren.

Inmiddels is duidelijk dat de marktpotentie van deze locatie voor een tankstation in de loop der jaren flink is afgenomen. In 2012 is aan adviesbureau BZO Tankstations opdracht gegeven om de haalbaarheid van een benzinestation op deze locatie te onderzoeken. In het rapport concludeerde BZO toen al dat de exploitatie van een benzinestation niet aantrekkelijk is vanwege de ligging van de locatie, maar vooral omdat het aantal vervoersbewegingen (en daarmee de klandizie) achterblijft ten opzichte van eerdere verkeersprognoses. De keuze voor een wasstraat is destijds gemaakt vanwege de combinatie met een tankstation.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Kavel Annahoeve

Met de initiatiefnemer voor een woonzorgcentrum is afgesproken dat zij het plan in combinatie met de renovatie van de Annahoeve een stap verder uitwerken, waarna de haalbaarheid wordt getoetst en het plan ter besluitvorming voorgelegd zal worden. De planning wat betreft de besluitvorming is mede afhankelijk van de voortgang bij de initiatiefnemer, maar momenteel is de verwachting dat het plan in de tweede helft van 2018 voorgelegd wordt.

De zorgpartij wil voor eigen rekening en risico onderzoeken of het haalbaar is om op de locatie Annahoeve een woonzorgcentrum te ontwikkelen dat primair gespecialiseerd in kleinschalig wonen voor mensen met dementie. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. In het Voorontwerpbestemmingsplan Voorweg zijn de bestemmings- en bebouwingmogelijkheden voor de locatie Annahoeve echter verruimd. Het Ontwerpbestemmingsplan wordt naar verwachting in het najaar van 2017 ter inzage gelegd.

Benzineverkooppunt

Gelet op de ontwikkeling van de naastgelegen Nieuwe Driemanspolder naar waterberging, natuur en recreatie komt ook de invulling van de locatie bestemd voor een tankstation en wasstraat in een ander licht te staan. Deze invulling staat in geen enkele relatie tot de nieuwe functie van de polder, alsook een eventuele toekomstige invulling van de kavel Annahoeve. De bestemming 'Groen' ligt daarbij voorlopig veel meer voor de hand, passend bij het groene landschappelijke karakter. Eventueel kan na realisatie van de Nieuwe Driemanspolder nog gezien worden of herontwikkeling van deze locatie aan de orde is, bijvoorbeeld een kleine recreatieve voorziening die landschappelijk goed is ingepast.

Gelet op de ontwikkelingen in de Nieuwe Driemanspolder en de geringe marktpotentie is de realisatie van een tankstation in combinatie met een wasstraat, alsook een solitaire ontwikkeling van een wasstraat niet meer gewenst.

Het voornemen is daarom om geen verdere inspanningen te doen de locatie te verkopen voor de realisering van een tankstation en/of wasstraat. In afwachting van nadere besluitvorming wordt de locatie niet uitgegeven, maar aangemerkt als "strategisch bezit".

Voorgesteld wordt daarom om het inhoudelijke kader voor het project Westelijke Entree te wijzigen. Dat wil zeggen in het project niet meer uit te gaan van uitgifte van de locatie aan de N469 op grond van de daarop rustende bestemming 'Verkooppunt met motorbrandstoffen' (bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark). Bovendien wordt voorgesteld om een bestemmingswijziging van de desbetreffende locatie mee te nemen in de lopende procedure voor het bestemmingsplan Voorweg en hiertoe in het Ontwerpbestemmingsplan Voorweg de

bestemming 'Groen' op te nemen. Het Ontwerpbestemmingsplan Voorweg wordt naar verwachting eind 2017 of begin 2018 ter visie gelegd.

In de nog op te stellen Omgevingsvisie kan deze locatie worden meegenomen, waarbij in samenhang met de Nieuwe Driemanspolder een eventuele nieuwe functie hieraan kan worden gegeven. De nieuwe Omgevingsvisie Zoetermeer zal waarschijnlijk in 2019 door de gemeenteraad worden behandeld. Tot die tijd blijft de locatie groen en wordt het huidige gebruik als weide voortgezet.

Dit betekent dat de gesprekken met de desbetreffende ondernemer voor een wasstraat ook worden beëindigd, in elk geval voor zover het deze locatie betreft. Rekening houdend met de gesprekken tot dusver zal de gemeente in overleg met de ondernemer zoeken naar een voor beide partijen acceptabele oplossing ter afronding van dit dossier.

Financiën

Gelet op de voorgestelde wijziging van het inhoudelijk kader van het project Westelijk Entree wordt voorgesteld om de twee deelgebieden apart te administreren. Dit houdt in dat zij apart van elkaar als Materieel Vaste Activa (MVA) worden verantwoord.

Om de marktwaarde van de locatie Annahoeve te bepalen zijn de twee deelgebieden ("Voorweg 131" en "benzineverkooppunt") binnen het plan Westelijke Entree in juni 2016 getaxeerd op basis van de uitgangspunten uit het ontwerpbestemmingsplan Voorweg.

Omdat de directe ontwikkelmogelijkheden voor het deelgebied brandstofverkooppunt komen te vervallen met de voorgenomen bestemmingswijziging naar "Groen", is het voorstel om deze gronden in gemeentelijke boekhouding op te nemen voor € 1,-. De gronden worden gewaardeerd tegen € 1,- om de locatie binnen de administratie zichtbaar te houden als potentiële ontwikkellocatie.

De huidige boekwaarde van het project Westelijke Entree als geheel, inclusief een gevormde verliesvoorziening, is lager dan de taxatiewaarde van het deelgebied Voorweg 131 alleen. Dit deelgebied wordt daarom als MVA tegen de huidige boekwaarde van het project Westelijke Entree, inclusief verliesvoorziening, verantwoord in de administratie.

Het splitsen van het project Westelijke Entree in twee MVA's heeft gezien het bovenstaande geen directe financiële gevolgen.

Samenspraak en Communicatie

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Annahoeve vindt in overleg met de initiatiefnemer samenspraak met de omgeving plaats.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Annahoeve wordt de Toegankelijkheidsraad betrokken.

Rapportage en evaluatie

Bij de voortgangsrapportage projecten wordt jaarlijks over de inhoudelijke voortgang van de projecten gerapporteerd. De Westelijke Entree blijft een project in voorbereiding afhankelijk van de voortgang van de het initiatief voor de Annahoeve.

Begrotingswijziging

De splitsing van het project Westelijke Entree zal geëffectueerd worden bij vaststelling van het eerst volgende Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG) in het voorjaar 2018.