

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Entree – West 8 Voorbereidingsbudget haalbaarheidsfase 2024-118578
Auteur	Guus de Goede +31793468994 G.de.Goede@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag Wethouder Van der Meer

Uiterste behandeldatum (+ reden)	4 november 2024
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel (Her-)programmering Entree d.d. 8 juli 2024; Participatievoorstel West 8 – Entree d.d. 10 juni 2024;
Samenvatting	Het college heeft in de vergadering van 24 september 2024 de projectopdracht 'Entree – West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)' voor de haalbaarheidsfase vastgesteld, onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad ten aanzien van het budget. Met dit besluit treedt de haalbaarheidsfase van het project in werking. In de haalbaarheidsfase, de fase tussen de initiatieffase en uitvoeringsfase (conform de Zoetermeerse werkwijze van projectmatig werken) worden de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden gedefinieerd en vindt er tegelijkertijd ("rekenen & tekenen") een onderzoek plaats naar de technische en financieel-economische haalbaarheid om het deelgebied Entree – West 8 te kunnen ontwikkelen. Doel is om deze kaderstelling vervolgens op te nemen in het nog op te werken Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree. Het haalbaarheidsonderzoek moet uitwijzen of de beoogde ontwikkeling past binnen de gestelde kaders voor Entree. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase. Het resultaat van deze haalbaarheidsfase is een aankoopstrategie voor de private percelen grond, een ontwikkel- en verkoopstrategie en een stedenbouwkundig- en financieel kader voor de ontwikkeling.
Bijlagen	1. Projectopdracht Entree – West 8 haalbaarheidsfase 2. Vastgesteld procesvoorstel Participatie Entree – West 8 3. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Entree – West 8 Voorbereidingsbudget haalbaarheidsfase
2024-118578

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2024

Besluit

1. Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van het deelgebied Entree – West 8 een budget beschikbaar te stellen van € 185.389,- voor de jaren 2024 en 2025. De kosten te dekken c.q. te verwerken door:
 - a. Inbreng als investeringsbudget onderzoek en ontwikkelkosten in afwachting van inbreng in een nieuwe grondexploitatie van € 167.389,-;
 - b. Subsidiebijdrage van de Provincie (Vliegende Brigade) van € 18.000,-.
2. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over dit besluit geen referendum te maken omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 25 november 2024

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

In 2015 is besloten het Zoetermeerse gebied Entree te ontwikkelen. Dit besluit is met de Visie Entreegebied (2017), het Masterplan Entree (2019) en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 door de raad vastgesteld. Met de Projectopdracht Gebiedsontwikkelingsplan 2019 is vastgelegd wat verwacht mag worden als vervolg op de vaststelling van het Masterplan. Daarin is ook opgenomen dat in de loop van de ontwikkeling meerdere initiatieven binnen de gebiedsontwikkeling tot realisatie zullen komen. In 2020 is door de raad de Versnelling Entree 2020 samen met het gebiedsontwikkelingsplan 2020 vastgesteld.

Op 17 mei 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ruimtelijk kader voor Entree:

1. Structuurontwerp Openbare Ruimte Entree (SOR)
2. Planuitwerkingskader (PUK)
3. Gebiedsbusinesscase (GBC)

In 2023 is vervolgens de herziening gebiedsbusinesscase middengebied vastgesteld door de gemeenteraad.

Het deelgebied Entree – West 8 maakte tot op heden beperkt onderdeel uit van gebiedsontwikkeling Entree met de ontwikkeling van de nieuwe brandweerkazerne op Abdissenbos 5 (gemeentelijke grondpositie). In de zomer van 2023 is door het college en de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) besloten om deze ontwikkeling stop te zetten. Hierdoor komt de ontwikkeling op dit perceel grond te vervallen en komt deze gemeentelijke grondpositie beschikbaar voor andere ontwikkelingen. Daarnaast loopt er momenteel een ontwikkeling van Stedin, waarbij een uitbreiding gaat plaatsvinden van het transformatorhuis. Naast de gemeentelijke grondpositie en Stedin is een privaat perceel grond waar nu een autoverhuurbedrijf (Abdissenbos 1-3) en een opstal van KPN (Abdissenbos 9) is gevestigd. De gemeente heeft op deze percelen grond van het autoverhuurbedrijf en de kavel van KPN een voorkeursrecht gevestigd en als gevolg hiervan zullen daar vervolgstappen gezet moeten worden. Dit zou de ontwikkeling van het deelgebied Entree – West 8 in een versnelling kunnen brengen omdat het hiermee aantrekkelijker wordt om de stadsstraat door te kunnen trekken tot en met West 8 en daarmee volwaardig binnen de beoogde stedenbouwkundige opzet van Entree worden ontwikkeld. Het onderzoek naar de haalbaarheid om het deelgebied Entree – West 8 te kunnen ontwikkelen is nodig voor de in 2024 uit te werken Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree. Het private- en gemeentelijke perceel grond zouden hiermee onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling Entree Midden.

In de haalbaarheidsfase wordt ook nader onderzocht of onderwijshuisvesting en een sporthal binnen het perceel grond gerealiseerd kunnen worden. Deze voorzieningen zijn in het gebied gewenst, omdat:

- een onderwijshuisvesting en een sporthal benodigd zijn op basis van het aantal te realiseren woningen in Entree;
- een nieuwe sporthal als vervanger kan dienen voor diverse sportzalen in Meerzicht en hiermee deze locaties vrij kan spelen voor andere ontwikkelingen;
- met deze twee voorzieningen aansluiting wordt gezocht bij de nog vast te stellen Ruimtelijke Strategie Zoetermeer (RSZ).

Op basis van bovenstaande wordt de gemeenteraad met voorliggend voorstel gevraagd de haalbaarheidsfase van het project op te starten en daarvoor een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen.

Beoogd effect

De beoogde effecten van de ontwikkeling van de locatie West 8 zijn:

- een woningbouwprogramma realiseren;
(maatschappelijke) voorzieningen realiseren waaronder onderwijshuisvesting en een sporthal;
- uitbreiding van de stadsstraat;
- kwaliteitsimpuls openbaar gebied;
- vergroening;
- verbeteren leefbaarheid en (sociale) veiligheid, ook in de wijk Meerzicht;
- vergroten levendigheid
- bijdrage ontwikkeling aan de ambities uit de visie Zoetermeer 2040.

Participatie maakt onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. De uitkomsten van het participatieproces c.q. de haalbaarheidsfase worden door de gemeente gebruikt om een goede afweging te kunnen maken tussen de soms tegenstrijdige belangen van de diverse belanghebbenden. Aan het eind van de haalbaarheidsfase wordt het voorstel voor de uitvoeringsfase van Entree - West 8 ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad. De haalbaarheidsfase wordt namelijk afgesloten met een besluit door de gemeenteraad voor het wel/niet opstarten van de uitvoeringsfase en op basis van welke voorwaarden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van het deelgebied Entree – West 8 een budget beschikbaar te stellen van € 185.389,- voor de jaren 2024 en 2025. De kosten te dekken c.q. te verwerken door:
 - a. Inbreng als investeringsbudget onderzoek en ontwikkelkosten in afwachting van inbreng in een nieuwe grondexploitatie van € 167.389,-;
 - b. Subsidiebijdrage van de Provincie (Vliegende Brigade) van € 18.000,-.
2. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er is budget nodig om de werkzaamheden in de haalbaarheidsfase uit te voeren

Met het voorbereidingsbudget kan de haalbaarheidsfase van het project worden doorlopen. De haalbaarheidsfase zal lopen van september 2024 tot en met de zomer van 2025. In het eerste deel van de haalbaarheidsfase zullen de verschillende scenario's worden uitgewerkt, wordt het participatietraject doorlopen en worden gesprekken gevoerd met de eigenaren van de private percelen grond in het gebied. Voor een eventuele aankoop van de private percelen grond gedurende de haalbaarheidsfase zal een apart raadsvoorstel worden opgesteld en ingediend. In het tweede deel van de haalbaarheidsfase zal het gekozen scenario nader worden uitgewerkt, met als resultaat een ontwikkel- en verkoopstrategie bestaande uit een stedenbouwkundig telmodel wat aansluit bij het op te stellen Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree en een financieel kader in de vorm van een grondexploitatie (GREX).

1.2 De uitkomsten van de haalbaarheidsfase voor deelgebied Entree - West 8 zijn belangrijke input voor de nog op te stellen Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree

De uitkomsten van de haalbaarheidsfase zijn belangrijke input voor het Omgevingsprogramma en de Ontwikkelvisie Entree wat momenteel wordt uitgewerkt. De uitkomsten van het participatieproces kunnen invloed hebben op de inhoud van het Omgevingsprogramma en de Ontwikkelvisie Entree. Belangrijk is daarom dat de haalbaarheidsfase snel opgestart kan worden.

1.3 De kosten worden ingebracht in toekomstige grondexploitatie en verhaald via grondverkoop

Bij doorgang van de planvorming zullen de kosten, waaronder ook (een inschatting van) mogelijke nadeelcompensatie in de nog op te stellen grondexploitatie opgenomen worden.

2.1 Het budgetrecht ligt bij de raad.

Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van het projectdeelgebied 'Entree – West 8 is budget nodig die beschikbaar moet worden gesteld door de raad en zodoende in de begroting wordt opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 Het doorlopen van de haalbaarheidsfase biedt geen zekerheid om tot een ontwikkeling te komen.

In de haalbaarheidsfase wordt verkend onder welke voorwaarden het project haalbaar is. Er bevinden zich meerdere percelen in het projectgebied in eigendom van derden. Daarop heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd. Zolang er geen grondexploitatie is vastgesteld door de raad, gelden eventuele aankopen als strategische aankopen. De kans van slagen van het project is mede afhankelijk van het in het vervolg van het project succesvol kunnen inzetten van de instrumenten van het grondbeleid conform Nota grondbeleid Zoetermeer 2021. Dit aspect heeft invloed op onder andere de projectscope, de organisatie, de beoogde planning en het financiële resultaat van de nog op te stellen grondexploitatie.

1.2 De gemaakte kosten kunnen niet (volledig) worden gedekt wanneer het niet lukt de private percelen grond aan te kopen

In de projectopdracht die door het college is vastgesteld, wordt ervan uitgegaan dat de te maken kosten ingebracht worden in een (toekomstige) grondexploitatie. Naar verwachting worden de kosten in dat geval door de opbrengst van grondverkoop gedekt. Indien de uitkomst van de haalbaarheidsfase is dat het project niet haalbaar blijkt, kunnen de op dat moment reeds gemaakte kosten niet worden ingebracht in een grondexploitatie. Deze zullen dan moeten worden afgeboekt en komen daarmee volledig of deels voor rekening van de gemeente.

1.3 Als de ontwikkeling doorgaat moet de inrichting van de openbare ruimte worden aangepast Het deelgebied Entree - West 8 maakte vanwege eerdere plan- en besluitvorming beperkt deel uit van de Entree.

Als uit de haalbaarheidsfase naar voren komt dat de ontwikkeling kansrijk is wordt de openbare ruimte hierop aangepast en meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte van de Entree Midden gebied

1.4 Het risico is dat de grond onder de garage vervuild is en gesaneerd moet worden

In de haalbaarheidsfase zal onderzocht worden of de grond vervuild is. Als de grond vervuild is zal deze gesaneerd moeten worden. Bij een eventuele verwerving zullen deze kosten meegenomen worden in de prijsbepaling. De kosten van sanering zijn onderdeel van de nog op te stellen grondexploitatie en bepalen dus mede de financieel-economische haalbaarheid.

Financiën

Voor de uitwerking van de haalbaarheidsfase is een kostenraming opgesteld. De kosten zijn geraamd op € 185.389,- en bestaan uit kosten voor uren van medewerkers, kosten voor externe onderzoeken en participatie. De kosten worden als voorinvestering geactiveerd. Dit in afwachting van het openen van een grondexploitatie waarbij de gemaakte kosten worden ingebracht.

Voor het (laten) opstellen van een stedenbouwkundig model is een subsidie van € 18.000,- beschikbaar gesteld vanuit de provincie Zuid-Holland. Dit betreft een cofinanciering waarbij de gemeente zelf 10% van de kosten moet financieren. Deze kosten maken onderdeel uit van de kostenraming.

Als de ontwikkeling niet doorgaat zullen de gemaakte kosten volledig of deels worden afgeboekt ten laste van het resultaat.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De participatie gebeurt op buurt- en wijkniveau. Bewoners en contactpersonen van omliggende woningen, bedrijven en verenigingen worden geïnformeerd over de start en de inhoud van het participatieproces. Daarnaast worden specifieke belanghebbenden en stakeholders benaderd om te adviseren en mee te denken (omwonenden, wijkvertegenwoordiger(s), etc.). Op gebiedsniveau, het gebied rondom de hele Entree wordt geïnformeerd over de ontwikkelingen door verspreiding van de Entree nieuwsbrief, de website en via publicatie op de website "Doe Mee".

De belanghebbenden worden uitgenodigd voor een startbijeenkomst over het proces en de variantenstudie voor het deelgebied Entree - West 8. De wijze waarop stakeholders willen meepraten kan van elkaar verschillen en daarom gebruiken we meerdere methoden om participatie te voeren. Tijdens de bijeenkomsten worden wel altijd dezelfde thema's behandeld (woningbouw- en voorzieningenprogramma, openbaar gebied, verkeer- en parkeren en aansluiting op de omgeving), zodat participanten kunnen kiezen of ze op alle thema's willen reageren of slechts op enkelen.

In het participatievoorstel (bijlage 3) staat beschreven hoe de participatie zal worden vormgegeven.

De uitkomst van de participatie wordt gebruikt bij het kiezen van een voorkeursscenario inclusief ruimtelijke uitgangspunten. Bovendien wordt een participatieverslag gemaakt en gepubliceerd op onder andere "DoeMee" en de projectwebsite www.entreezoetermeer.nl.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van de locatie zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. De gemeente toetst op het Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree en het uiteindelijk ontwerp waarin duurzaamheidsaspecten zijn/worden opgenomen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De ontwikkeling van de locatie zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot toegankelijkheid. De gemeente toetst op het Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree en het uiteindelijk ontwerp waarin toegankelijkheidsaspecten zijn/worden opgenomen. De Toegankelijkheidsraad zal in de haalbaarheidsfase worden betrokken om hun suggesties voor de ontwikkeling mee te geven.

Rapportage en evaluatie

Via de rapportage Programma's en projecten wordt de gemeenteraad tweemaal per jaar op de hoogte gehouden van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project. Over ontwikkelingen die niet kunnen wachten, wordt eerder gerapporteerd dan in de eerstvolgende (voortgangs)rapportage.

Planning

Haalbaarheidsfase: na vaststelling projectopdracht, t/m juni 2025

Q3 2024: Aanvraag voorbereidingsbudget en aanvang haalbaarheidsfase

Q3 2024: Aanvang participatietraject en gesprekken eigenaren private kavels

Q4 2024: Uitwerking scenario's

- Q1 2025: Afronding participatietraject en keuze voorkeursscenario
- Q2 2025: Voorbereiden raadsvoorstel uitvoeringsfase incl. ruimtelijke- en financiële uitgangspunten
- Q3 2025: Start uitvoeringsfase (o.a. aanbesteding, ontwerptraject, juridisch-planologische procedure)