

Raadsvoorstel

Onderwerp	Woningbouwprogramma – Solitaire locaties
Zaaknummer	
Documentnummer	DOC-2017-004435
Versie	
Auteur	Dhr. L. Chi L.Chi@Zoetermeer.nl 079-3468692
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Kuiper, T.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Rosier, M.J.

Behandelschema	[N.v.t.]
	2017-11-21: Burgemeester en Wethouders
	[N.v.t.]
Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Wonen en bouwen
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Woningbouwagenda Zoetermeer d.d. 13 februari 2017 Woningbouwprogramma Zoetermeer d.d. 11 september 2017
Samenvatting	Op 11 september jl. heeft de gemeenteraad ingestemd met het 'Woningbouwprogramma Zoetermeer'. Bij de vaststelling van het hiervoor benoemde raadsbesluit is ook amendement 1707-M 'Bespreken gele stippen-locaties' aangenomen. Het amendement houdt een nadere uitwerking in van de solitaire locaties die in het Woningbouwprogramma zijn opgenomen. Met dit raadsvoorstel wordt ook invulling gegeven aan de motie 1707-02 "Slim omgaan met solitaire locaties".
Bijlagen + locatie	1. Amendement 1707-M 'bespreken gele stippen-locaties' 2. Motie 1707-02 'slim omgaan met solitaire locaties' 3. Overzicht solitaire locaties 4. Begrotingswijziging

Raadsbesluit nr. DOC-2017-004435

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2017,

besluit

1. Ter uitvoering van het Woningbouwprogramma Zoetermeer op korte termijn (< 5 jaar) te streven naar realisatie van de solitaire locaties: 1^e Stationsstraat 185, Abrikozengarde 26, Aletta Jacobslaan, Baggerdepot Ruimtebaan, Baggerdepot Zwaardslotseweg, Berkelseweg, Bladgroen, Buizerdveld, Herenwaard, Kadelaan 6, Kleurlaan, Martin Luther Kinglaan, Olof Palmelaan, Paltelaan, Reigersblauw, Toverberg, Vaartdreef 115, Van Beeckstraat 62, Voorweg Randstadrail omg. en Willem Dreeslaan;
2. Met betrekking tot de solitaire locaties Da Sangalloruimte, Gaardedreef, Noordhoventracé en Volkstuinen Ruimtebaan voorlopig geen woningbouwrealisatie na te streven;
3. Hiermee invulling te geven aan beslispunt 4 van het geamendeerde raadsbesluit d.d. 11 september 2017 inzake het Woningbouwprogramma Zoetermeer;
4. Hiermee Motie 1707-02 als afgedaan te beschouwen;
5. De taakstelling om opbrengsten te genereren door bebouwing toe te staan op de solitaire locatie Da Sangalloruimte (Wijktuinen Noordhove) van structureel € 20.000 met ingang van 2018 te laten vervallen en het hieruit ontstane nadeel te dekken vanuit het begrotingssaldo;
6. De hieruit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

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

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 13 februari jl. stemde de gemeenteraad in met de Woningbouwagenda Zoetermeer. Met dit instemmen gaf de raad het college de vervolgopdracht om als concrete uitwerking van de woningbouwagenda een woningbouwprogrammering op te stellen. Op 11 september jl. heeft de gemeenteraad ingestemd met het 'Woningbouwprogramma Zoetermeer'. Bij de vaststelling van dit raadsbesluit is ook amendement 1707-M 'Bespreken gele stippen-locaties' aangenomen, alsmede motie 1707-02 'slim omgaan met solitaire locaties'. Het amendement houdt een nadere uitwerking in van de solitaire locaties die in het Woningbouwprogramma zijn opgenomen. De raad heeft gevraagd om een overzicht van de solitaire locaties met inzicht in de huidige bestemming en functie. Daarnaast heeft de raad gevraagd om een voorstel op welke termijn deze locaties kunnen worden gerealiseerd. Bovengenoemde motie draagt het college op om op een slimme manier om te gaan met de solitaire locaties die op dit moment een nuttige invulling kent (wijktuinen ed.). Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het amendement en de motie.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

In het Woningbouwprogramma Zoetermeer zijn in totaal 24 solitaire locaties opgenomen waar woningbouw zou kunnen plaatsvinden. De verkenning naar solitaire locaties is ingegeven door de ruimtelijke verkenning naar de toevoeging van circa 10.000 en de wens tot 16.000 woningen in de komende 10-15 jaar. Op de solitaire locaties is ruimte voor circa 2.400 woningen uitgaande van een woningdichtheid die aansluit op de bestaande woonwijken. De opgenomen solitaire locaties zijn zeer divers van aard o.a. betreffende omvang, grondeigendom, planologische situatie en huidig ruimtegebruik. In de bijlage is per solitaire locatie een factsheet opgenomen met betrekking tot de hiervoor benoemde punten.

De ontwikkeling van de solitaire locaties is van belang om continuïteit te creëren in de bouwproductie. Daarnaast kunnen solitaire gemeentelijke grondposities worden ingezet om specifieke woonproducten versneld te realiseren. In de Woningbouwagenda is de ambitie opgenomen om circa 700 woningen per jaar te bouwen. De solitaire locaties zijn noodzakelijk om deze ambitie te kunnen realiseren.

In het overzicht van de solitaire locaties zijn gemeentelijke locaties opgenomen waar het reeds planologisch mogelijk is om woningbouw te realiseren. Daarnaast ligt de focus op een aantal gemeentelijke locaties waar verkleuring naar woningbouw wenselijk is. Het betreffen o.a. locaties die nu bestemd zijn voor bedrijventerreinen. In het [rapport marktscan bedrijventerreinen](#) die op 2 juni 2016 aan de raad is aangeboden is aangegeven dat sprake is van overcapaciteit aan gronden bestemd voor bedrijventerreinen. Deze gronden zijn kansrijk om een bijdrage te leveren aan de woningbouwambities.

Dit geldt bijvoorbeeld voor de locaties Willem Dreeslaan, Aletta Jacobslaan en Olof Palmelaan. Ten aanzien van de Willem Dreeslaan¹ is onlangs een procesvoorstel samenspraak

¹ Deze locatie was in eerste instantie niet als solitaire locatie opgenomen, maar is bij de beantwoording van technische vragen op het Woningbouwprogramma wel als zodanig genoemd. De locatie Aletta Jacobslaan is in het Woningbouwprogramma aangeduid met twee gele stippen, en is in dit voorstel teruggebracht naar één stip. Op deze manier zijn ook in dit voorstel totaal 24 gele stippen.

aangeboden aan de raad om met verschillende stakeholders te onderzoeken of een woningbouwontwikkeling op deze locatie haalbaar is. Daarnaast zijn twee gemeentelijke locaties opgenomen die nu een functie hebben als baggerdepot. Deze locaties zijn kansrijk om een bijdrage te leveren aan de woningbouwambities. Voordat een start wordt gemaakt met de ontwikkeling van deze locaties, zal met het Hoogheemraadschap Rijnland worden besproken hoe het bagger op een alternatieve wijze, zonder meerkosten voor de gemeente, kan worden afgevoerd.

Naast de gemeentelijke locaties betreffen het ook particuliere locaties die een bijdrage leveren aan de woonambities van de stad. De gemeente pakt initiatieven van particulieren en marktpartijen actief op en benadert de markt om mee te denken over de verhoging van de bouwproductie en de toevoeging van kwaliteit. Onder deze particuliere locaties valt het ontwikkelen van grondposities in particulier bezit, maar ook de herontwikkeling van kantoren naar woningbouw. Dit geldt bijvoorbeeld voor de locatie Kadelaan 6 waar onlangs een omgevingsvergunning voor is aangevraagd.

Hoewel de realisatie van de solitaire locaties van aanzienlijk belang is voor de woningbouwambities, stelt het college voor om ten aanzien van een viertal solitaire locaties een pas op de plaats te maken. Dit geldt voor de locaties Da Sangalloruimte, Gaardedreef, Noordhověntrac   en Volkstuinen Ruimtebaan.

De locatie Sangalloruimte (wijkstuinen Noordhově ) is in de programmabegroting 2012-2015 aangemerkt als locatie voor woningbouw. In die periode is ook het bestemmingsplan op deze ambitie aangepast. Tot aan het moment van daadwerkelijk realiseren van woningbouw op deze locatie is deze locatie beschikbaar gesteld voor tijdelijk beheer. Vrijwilligers pakken het tijdelijk beheer op in samenwerking met de gemeente. Daarnaast wordt deze locatie gebruikt als schooltuin. Omdat het tijdelijke gebruik op vrijwillige basis is voorgezet zijn er ook geen contractuele afspraken tussen de gemeente en de gebruikers. Er wordt voorgesteld om met de gebruikers afspraken te maken over de voorwaarden waaronder het tijdelijk gebruik kan worden voortgezet. Op deze manier wordt het voor beide partijen expliciet wat de verwachtingen zijn.

Begin 2015 heeft de gemeente de perenboomgaard aan de Gaardedreef tijdelijk in gebruik gegeven aan de Stichting Hof van Seghwaert. Onlangs is de gebruikstermijn met de stichting verlengd waardoor de eerste tien jaar niet zal worden overgegaan tot herontwikkeling van deze locatie. Nadat de gebruikperiode is verstreken wordt de stand opgemaakt.

De locatie Noordhověntrac   dient al geruime tijd als reservering voor het doortrekken van de lightrailverbinding. De verwachting is dat besluitvorming over de lightrailverbinding nog geruime tijd is beslag zal nemen. Tot die tijd kan deze locatie niet worden ingezet voor woningbouw.

De locatie Volkstuinen Ruimtebaan is in beeld, bij verdere intensivering van het RandstadRailnetwerk, als toekomstige halte. Of deze locatie in de toekomst daadwerkelijk (gedeeltelijk) als infrastructuur wordt ingericht is op dit moment niet expliciet. Het beoogde woonprogramma op deze locatie is in grote mate afhankelijk van het vorenstaande. Indien deze locatie wordt ingezet als ov-halte, dan kan er een intensiever programma worden ontwikkeld. Indien deze locatie niet wordt ingezet als ov-halte, dan is het voor de hand liggend dat het woonprogramma een meer dorps karakter zal krijgen, in lijn met het bestaande woonmilieu op de Zegwaartseweg. Bovendien is het perceel op dit moment in gebruik als volkstuinen.

Met het voorstel om voor de vier bovengenoemde locaties een pas op de plaats te maken wordt invulling gegeven aan het amendement en de motie. Voor een aantal van bovengenoemde locaties geldt dat op dit moment sprake is van nuttig tijdelijk gebruik. Het college is van mening dat tijdelijk gebruik van ontwikkelgronden, die wachten op een definitieve invulling, een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van nieuwe woonvormen (o.a. Tiny houses). Het college gaat op zoek naar geschikte locaties die tijdelijk kunnen worden ingezet voor de realisatie van nieuwe woonvormen.

Financiën

Met betrekking tot de solitaire locaties in particulier eigendom geldt dat eventuele kosten voor de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer. Het uitgangspunt voor de gemeente is dat het faciliteren van particuliere woningbouwinitiatieven onder budget neutrale condities plaatsvindt. In de Nota Grondbeleid 2011 (raadsbesluit van 3-10-2011, adviesnr. 110392) is vastgesteld dat de gemeente allereerst tracht met de initiatiefnemers op basis van vrijwilligheid een anterieure overeenkomst te sluiten. Hiervoor is het van belang dat in een vroegtijdig stadium duidelijkheid bestaat over de te verhalen kosten en de te stellen eisen en regels.

De financiële consequenties met betrekking tot de solitaire locaties op gemeentelijk eigendom zijn op dit moment niet expliciet. Om uitvoering te kunnen geven aan de realisatie van deze woningbouwlocaties is inzicht vereist in de projectkosten. Daar tegenover staan de grondopbrengsten.

Voor wat betreft de locatie Da Sangalloruimte (Wijktuinen Noordhove) is als onderdeel van een bezuinigingstaakstelling om de wijktuinen te bebouwen vanaf 2018 een structurele opbrengst begroot van € 20.000. Gezien het voorstel om een pas op de plaats te maken met betrekking tot deze locatie kan de taakstelling om de opbrengst te realiseren vooralsnog niet worden ingevuld. Voorgesteld wordt deze taakstelling te schrappen ten laste van het begrotingssaldo..

In de Perspectiefnota 2018 is extra budget gevraagd voor de ambtelijke inzet ten aanzien van de verdere uitwerking, nadere onderzoeken en de uitvoering ten behoeve van de schaa sprong en woningbouwagenda. Deze extra inzet is onder andere bedoeld om de woningbouwontwikkelingen op de solitaire locaties op gang te brengen.

Samenspraak en Communicatie

De wijze waarop de gemeente Zoetermeer omgaat met samenspraak is geregeld in de '[Kadernota Samenspraak](#)' (vastgesteld oktober 2013) en de '[Samenspraakverordening](#)' (vastgesteld 14 september 2015). De kadernota gaat in op de inhoud en het niveau van samenspraak en de verordening gaat in op de vereisten die gesteld worden aan samenspraak.

De uitwerking van de woningbouwprogrammering naar afzonderlijke projecten kent elk een eigen fasering en zullen verschillen in proces en uitwerking. Wel kan worden gesteld dat voor de uitwerking naar projecten alle stakeholders, met name omwonenden, actief door de gemeente zullen worden betrokken.

Bovendien zal de regie van de samenspraak in eerste instantie bij de gemeente liggen, dit conform [motie 1707-13 "regie samenspraak bij de gemeente houden"](#).

Duurzaamheid

In de nieuwbouwproductie wordt gestuurd op de realisatie van duurzame woningen in overeenstemming met het [Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2016-2020](#). Dit geldt voor gemeentelijke kavels en particuliere locaties.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Bij de raadsbehandeling van het Woningbouwprogramma Zoetermeer is de motie “toegankelijkheidsraad actief raadplegen bij Woningbouwprogramma” aangenomen. Met deze motie is het college verzocht om met input van de toegankelijkheidsraad een set toegankelijkheidscriteria te formuleren. Hier wordt uitvoering aan gegeven. Daarnaast zal de toegankelijkheidsraad bij de uitvoering van het Woningbouwprogramma actief worden geraadpleegd.

Rapportage en evaluatie

Ten aanzien van het Woningbouwprogramma wordt over de voortgang jaarlijks aan de raad gerapporteerd. Dit geldt dus ook over de voortgang van de realisatie van de solitaire locaties.

Begrotingswijziging

Zie bijlage.