

Raadsvoorstel

Onderwerp	Realisatie cultureel centrum met gebedsruimte aan de Olof Palmelaan in gemeente Zoetermeer
Zaaknummer	-2014-000186
Documentnummer	DOC-2014-001029
Versie	
Auteur	Dhr. Noordam m.h.Noordam@zoetermeer.nl 079-3468660
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Jong, K.J.W. de
Mede verantwoordelijke(n)	Aptroot, Ch.B. ; Haring, H.M.M.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	9 Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Vanuit de Zoetermeerse moslimgemeenschap bestaat behoefte aan een Islamitisch cultureel centrum met een gebedsruimte aan de oostkant van Zoetermeer. Het college van burgemeester en wethouders heeft een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor de bouw van een dergelijke ontwikkeling (stichting ICZ). Middels dit voorstel wordt de raad gevraagd om akkoord te gaan met de financiële gevolgen van deze overeenkomst.
Bijlagen + locatie	1. Overeenkomst tussen de gemeente Zoetermeer en Stichting ICZ inzake de verkoop van twee percelen grond aan de Olof Palmelaan aan de stichting en aankoop van een perceel grond aan de Roggeakker door de gemeente.

Raadsbesluit nr. DOC-2014-001029

Realisatie cultureel centrum met gebedsruimte aan de Olof Palmelaan in gemeente Zoetermeer

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2014

besluit

1. De consequenties van de afspraken met stichting ICZ, die verband houden met de locatie Roggeakker, financieel te vertalen in de grondexploitatie Investeren in Seghwaert waardoor de nieuwe contante waarde per 1 januari 2014 verslechtert van € 289.000 negatief naar € 510.000 negatief.
2. Het bouwprogramma van de grondexploitatie Oosterheem aan te passen ten einde de functie van een cultureel centrum met gebedsruimte aan de Olof Palmelaan mogelijk te maken en de financiële consequenties te verwerken in de grondexploitatie Oosterheem waardoor het resultaat van de grondexploitatie verslechtert van € 10.363.000 positief naar € 10.049.000 positief.
3. Het, bij de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling geformuleerde, risico op een nadelig resultaat te laten vervallen, nu dit nadeel verwerkt wordt in de grondexploitaties Investeren in Seghwaert en Oosterheem.
4. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Over punt 4 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 30 juni 2014

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. K. Bolt

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding

Vanuit de Zoetermeerse moslimgemeenschap bestaat behoefte aan een Islamitisch cultureel centrum met gebedsruimte (kortweg moskee genoemd) aan de oostkant van Zoetermeer. Initiatiefnemer voor de bouw van een moskee is de stichting Islamitisch Centrum Zoetermeer (ICZ). Het college van burgemeester en wethouders is de laatste periode in gesprek geweest met ICZ over de mogelijkheid een moskee te bouwen aan de Olof Palmelaan in Oosterheem, op het stuk grond op de hoek naast de brandweer, en heeft eind 2013 aan ICZ een voorstel gedaan voor de verkoop van deze grond.

Stichting ICZ is akkoord gegaan met dit voorstel en dit akkoord is verder geformaliseerd middels ondertekening van de “overeenkomst tussen de gemeente Zoetermeer en Stichting ICZ inzake de verkoop van twee percelen grond aan de Olof Palmelaan aan de stichting en aankoop van een perceel grond aan de Roggeakker door de gemeente” (bijlage 1).

Middels het nu voorliggende voorstel wordt de raad gevraagd om akkoord te gaan met de financiële gevolgen van dit besluit.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Overeenkomst

Eind 2013 heeft het college een aanbod gedaan aan Stichting ICZ om een stuk grond aan de Olof Palmelaan te kopen van de gemeente en tegelijkertijd het grondeigendom van ICZ aan de Roggeakker terug te verkopen aan de gemeente. Na een mondeling akkoord op 31 januari 2014 heeft stichting ICZ de, in bijlage 1 opgenomen, overeenkomst op 14 maart 2014 getekend en heeft het college 18 maart 2014 eveneens ingestemd met de overeenkomst.

De overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van (o.a.) het niet verkrijgen van instemming van de Gemeenteraad met de door de Gemeente te maken kosten. Daarom wordt de raad nu voorgelegd akkoord te gaan met de door de Gemeente te maken kosten.

Planologie

Het perceel gemeentegrond dat is aangeboden aan ICZ om een Islamitisch Cultureel centrum te vestigen ligt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem”. Het perceel grond heeft daarin de bestemming Bedrijventerrein. Op basis daarvan is vestiging van een cultureel centrum niet mogelijk. Dat betekent dat het bestemmingsplan voor die locatie, zal moeten worden aangepast. Bij deze aanpassing zal, gelet op de aard van de activiteiten van ICZ in relatie tot de aard van de activiteiten van de omliggende percelen, expliciet rekening worden gehouden met mogelijke vormen van overlast voor zowel een cultureel centrum (bijvoorbeeld geluidsoverlast van aangrenzende brandweer en nabijgelegen dierenasiel) als voor nabij gelegen woningen (bijvoorbeeld parkeerdruk van een cultureel centrum).

Om te komen tot een aangepast bestemmingsplan zal als eerste stap een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld worden door de gemeente. De werkzaamheden hiertoe zijn inmiddels opgestart. Dit voorontwerp zal, zodra het is afgerond en na instemming door het college van B&W, een inspraakprocedure doorlopen en tegelijkertijd worden verzonden aan overleginstanties (provincie Zuid Holland, Haaglanden, waterschap, etc). Naar verwachting zal het voorontwerp in kwartaal 3 van 2014 zijn afgerond en in hetzelfde kwartaal ter inzage worden gelegd. Eenieder is tijdens deze eerste inspraakprocedure in de gelegenheid om reacties bij de gemeente kenbaar te maken. De reacties uit de inspraak worden vervolgens in één nota verzameld en beantwoord en mogelijke aanpassingen worden in het voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Na de beantwoording en aanpassingen wordt het bestemmingsplan (dan ontwerpbestemmingsplan genoemd) opnieuw na instemming door het college gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in kwartaal 1 van 2015 ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen (oftewel: bezwaren) aan de gemeenteraad worden gericht. Net zoals bij het voorontwerp worden deze zienswijzen in één nota verzameld en beantwoord en mogelijke aanpassingen worden in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Tot slot neemt na de beantwoording en aanpassingen de gemeenteraad een besluit het bestemmingsplan (dan dus enkel nog bestemmingsplan genoemd) vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in kwartaal 2 van 2015 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Vervolgens is voor iedereen die zienswijzen heeft ingediend beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen dit vastgestelde bestemmingsplan. Een mogelijke beroepsprocedure bij de Raad van State zal in principe maximaal 6 maanden duren. Naar verwachting zal dus eind 2015 duidelijkheid bestaan over het wel of niet onherroepelijk zijn van een bestemming ten behoeve van een Islamitisch cultureel centrum/moskee.

Samenspraak en Communicatie

Communicatie

In de koopovereenkomst met ICZ staat over de communicatie vermeld: “De gemeente verzorgt het communicatietraject met betrekking tot wijziging van het bestemmingsplan.” Dit betekent dat de gemeente alle omwonenden van de Olof Palmelaan en andere belanghebbenden actief informeert over de bestemmingsplanprocedure en momenten van inspraak. Maar ook overige mijlpalen worden actief gecommuniceerd.

Tot nu toe is dit ook steeds gebeurd. Zo heeft de gemeente direct nadat er overeenstemming was over de koop van de grond belanghebbenden hierover persoonlijk per brief geïnformeerd. Ook de website www.zoetermeer.nl/moskee wordt steeds geactualiseerd bij nieuwe mijlpalen. Zodra de planologische procedure wordt gestart, is hierover ook informatie te vinden op website van de gemeente onder www.zoetermeer.nl/bekendmakingen en komt er een redactioneel artikel in Zoetermeer Dichtbij.

Samenspraak

Het college heeft in de koopovereenkomst een inspanningsverplichting opgenomen voor ICZ, die luidt: “De Gemeente en de Stichting zijn overeengekomen dat de Stichting zich actief zal inspannen om draagvlak voor de realisatie van het gebouwde te creëren bij de bewoners en bedrijven in de nabije omgeving van het verkochte”. De gemeente zal ICZ hierbij adviseren en faciliteren. Dit is een vorm van samenspraak die ook in de Kadernota Samenspraak beschreven staat: “Samenspraak is ook het ondersteunen en faciliteren door de gemeente van initiatieven die de samenleving zelf initieert, organiseert en uitvoert” (Kadernota Samenspraak, pagina 4).

Financiën

De overeenkomst met stichting ICZ heeft effect op de grondexploitatie van twee locaties: de Roggeakker in Seghwaert (de locatie die ICZ in het verleden al heeft gekocht en die de gemeente nu zal terugkopen van ICZ) en de Olof Palmelaan in Oosterheem (de locatie die beoogd was voor verkoop aan een bedrijf tegen een commerciële prijs en nu tegen een maatschappelijke prijs zal worden verkocht aan ICZ).

Financiële effecten Roggeakker

Voor de locatie Roggeakker zijn, nu de grond wordt teruggekocht, de afgelopen jaren vergeefse kosten gemaakt: dit betreft de ambtelijke inzet in de periode dat de bouw van moskee aan de Roggeakker nog het uitgangspunt was (VTA-kosten die opnieuw moeten worden gemaakt bij een toekomstige alternatieve invulling aan de Roggeakker), de huidige afspraken met ICZ over de terugkoop van de grond (het terugdraaien van eerdere inkomsten) en eveneens de vergoeding die de gemeente aan ICZ betaalt voor de door ICZ te maken dubbele plankosten (het geld wat ICZ aan plankosten aan de Roggeakker heeft gespendeerd zullen ze nu opnieuw moeten maken). Hiertegenover staat wel een mindering van de geraamde kosten van de inrichting aan de Roggeakker en een toekomstige nieuwe gronduitgifte.

Alle vergeefse kosten moeten nu verwerkt worden in de grondexploitatie van de Roggeakker. Het kavel aan de Roggeakker maakt deel uit van de bestaande grondexploitatie "Investeren in Seghwaert". Deze bestaande grondexploitatie is een verzameling van meerdere, verder van elkaar losstaande, ontwikkelingen (zoals project Akeleituin en Abrikozengarde). Deze mutaties leiden tot een totaal nadelig verschil van € 221.174 op contante waarde.

Financiële effecten Olof Palmelaan

Voor de locatie Olof Palmelaan zijn afspraken gemaakt met ICZ over de grondprijs. De locatie Olof Palmelaan maakt deel uit van de grondexploitatie Oosterheem. De locatie heeft de bestemming bedrijven en daarop is de grondprijs in de grondexploitatie Oosterheem op dit moment gebaseerd. De grondprijs voor een moskee is lager omdat dit een maatschappelijk functie betreft die minder waarde heeft in het economisch verkeer. Hierdoor worden er bij verkoop aan stichting ICZ minder opbrengsten gerealiseerd dan waar de grondexploitatie van Oosterheem van uitgaat.

Door de uitgifte met een lagere grondprijs verslechtert de grondexploitatie Oosterheem met € 146.250 nominaal. Doordat de uitgifte van het bedrijventerrein in 2021 stond gepland en de uitgifte voor het Islamitisch cultureel centrum/moskee naar verwachting zes jaar eerder zal plaatsvinden, ontstaat er echter wel een rentevoordeel van circa € 75.000 in de grondexploitatie. Het bestemmingsplan is recent vastgesteld, maar voor de komst van een moskee is een bestemmingswijziging nodig. De kosten voor een bestemmingswijziging komen vanwege het recent vastgestelde bestemmingsplan volledig voor rekening van de grondexploitatie. Voor de komst van een moskee zijn meer communicatiemiddelen nodig dan voor de komst van een bedrijf, dus zijn er extra middelen voor ambtelijke inzet (VTA) aan de grondexploitatie toegevoegd. Bij een bedrijventerrein zou ongeveer een kwart van de ambtelijke inzet nodig zijn van de VTA inzet die nu gerekend wordt. Dit komt vooral doordat de bestemming voor bedrijven al was vastgesteld voordat Waterzicht werd gerealiseerd en de omwonenden daarom vooraf al op de hoogte zouden kunnen zijn van de bestemming bedrijven. Nu de bestemming gewijzigd wordt, terwijl er al omwonenden zijn, zal de gemeente meer inzet plegen. Bovendien is de ervaring bij de locatie Roggeakker meegewogen bij de aanpassing van de raming van VTA-middelen. Tot slot komen (mogelijke) extra kosten voor parkeren op het terrein van ICZ en overige projectkosten voor rekening van de grondexploitatie van Oosterheem. Deze mutaties leiden tot een totaal nadelig verschil van € 313.272 op contante waarde.

Conclusie

Het totale financiële effect van de nieuwe afspraken met ICZ en de daarmee gepaard gaande wijzigingen op de grondexploitaties van de locatie Roggeakker én de locatie Olof Palmelaan is € 534.446 op netto contante waarde per 1 januari 2014. In het volgende overzicht zijn de kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt.

Effect op grondexploitatie Oosterheem nominaal				Effect op grondexploitatie Investeren in Seghwaert nominaal			
Kosten		Opbrengsten		Kosten		Opbrengsten	
VTA	€ 150.000	opbrengst bedrijven	€ 412.250	Minder kosten inrichting Roggeakker	€ 50.000	Terugkoop grond	€ 154.090
Bestemmingsplan	€ 50.000	opbrengst moskee	€ 266.000	Vergoeding dubbele kosten ICZ	€ 154.861	Restitutie vergoeding	€ 66.206
Extra kosten parkeren	€ 14.000			Notariskosten terugkoop	€ 10.000	Nieuwe uitgifte	€ 100.000
Projectkosten	€ 30.000						
Totaal	€ 244.000	Totaal	€ 146.250	Totaal	€ 114.861	Totaal	€ 120.296
saldo				€ 390.250-			
Verskil op contante waarde				€ 313.272-			
Totaal effect op contante waarde				€ 534.446-			

Het resultaat op de contante waarde per 1 januari 2014 was voor de grondexploitatie Investeren in Seghwaert € 289.000 negatief. Na verwerking van de afspraken uit de overeenkomst met ICZ wordt het resultaat van Investeren in Seghwaert afgerond € 510.000 negatief.

Het resultaat op de contante waarde per 1 januari 2014 was voor de grondexploitatie Oosterheem € 10.363.000 positief. Na verwerking van de afspraken uit de overeenkomst met ICZ wordt het resultaat van de grondexploitatie Oosterheem afgerond € 10.049.000 positief.

Bij de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling, die op 3 februari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld, was reeds een risico geformuleerd op een nadelig resultaat bij de uitgifte van grond aan het Islamitisch cultureel centrum/de moskee van € 700.000 met een kans van 50%. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf is dit risico meegenomen. Na vaststelling van de gewijzigde uitgangspunten voor beide grondexploitaties is het effect op de afdracht aan de Reserve Investeringsfonds 2030 circa € 200.000 nadelig.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Begrotingswijziging

Zie bijlage.