

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel Woningbouwplan Martin Luther Kinglaan 0637503481
Versie	
Auteur	K.C.A. Kampmeijer 079-3468850 k.c.kampmeijer@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast Wethouder Van Driel

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	29 januari 2018 Woningbouwprogramma-Solitaire woningbouwlocaties 29 januari 2018 Procesvoorstel samenspraak woningbouwontwikkeling Martin Luther Kinglaan
Samenvatting	De locatie aan de Martin Luther Kinglaan is één van de zogenaamde solitaire woningbouwlocaties. De grond is in eigendom van de gemeente en maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem. De huidige bestemming van de locatie is 'sport', deze wordt gewijzigd naar 'wonen'. Ontwikkelaar Kieboom en Van Wezel (hierna ontwikkelaar) heeft haar interesse getoond in de locatie Martin Luther Kinglaan. Met de ontwikkelaar is een reserveringsovereenkomst gesloten voor de grond met daarin procesafspraken om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling op deze locatie te onderzoeken. Het plan bestaat uit 218 woningen waarvan 177 appartementen en 41 grondgebonden woningen. Er zullen 125 huurwoningen in de vrije sector (waarvan circa 54 middenhuur en 71 dure huur) en 93 koopwoningen (middelduur en duur) worden gerealiseerd. Op 14 mei 2019 is ter afsluiting van het samenspraaktraject een informatieavond gehouden om de in samenspraak aangepaste plannen toe te lichten. Het woningbouwprogramma is getaxeerd door een externe taxateur.
Bijlagen	1. Notitie grondexploitatie Woningbouw Martin Luther Kinglaan (geheim) 2. Toelichting grondexploitatie Woningbouw Martin Luther Kinglaan (openbaar) 3. Begrotingswijziging (openbaar) 4. Concept reserveringsovereenkomst (openbaar)

Raadsbesluit 0637503481

Raadsvoorstel Uitgangspunten Martin Luther Kinglaan

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 februari 2020

Besluit

1. Het woningbouwprogramma voor de Martin Luther Kinglaan, bestaande uit 218 woningen, vast te stellen.
2. Naar aanleiding van de samenspraak een aantal kosten op te nemen in de grondexploitatie:
 - a. € 33.000,- toe te voegen aan het budget voor de speelplek bij de Weidemolen, waar een vervangende speelplek wordt gerealiseerd die ook geschikt is voor kinderen met een beperking.
 - b. € 10.000,- voor het verplaatsen van het pannaveldje.
 - c. € 6.000,- voor het verplaatsen van de stookplaats naar de Weidemolen.
 - d. € 160.000,- voor het aanleggen van een fietsbrug naar de Zwetstroom.
 - e. De bijdragen voor de speelplek, pannaveldje, verplaatsing stookplaats en fietsbrug te dekken uit het positieve resultaat van de transformatie van 'sport' naar 'wonen'.
3. De grondexploitatie Oosterheem aan te passen met de financiële consequenties van het woningbouwplan.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2, 3 en 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 18 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. J.P.J. Lokker

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 29 januari 2018 heeft de gemeenteraad de Martin Luther Kinglaan aangewezen als een van de solitaire locaties waar binnen 5 jaar na vaststelling gestreefd moet worden naar het realiseren van woningbouw. De gemeenteraad heeft eveneens op 29 januari 2018 het procesvoorstel samenspraak vastgesteld. Vanaf 2018 bevindt het woningbouwplan zich in de haalbaarheidsfase en is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit haalbaarheidsonderzoek is met de taxatie van de grondwaarde en het aanpassen van de grondexploitatie Oosterheem afgerond. De ruimtelijke procedure om de bestemming naar 'wonen' te wijzigen is inmiddels gestart en het woningbouwplan kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Dit plan levert een bijdrage aan de doelstelling van de Schaalsprong om 700 woningen per jaar te realiseren. De woningvoorraad wordt naar verwachting binnen drie jaar aangevuld met 218 woningen die geschikt zijn voor starters en doorstromers.

Ook bevordert dit plan de doorstroming van huishoudens binnen Zoetermeer. Een substantieel aantal woningen wordt in het segment middenhuur gerealiseerd.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Met het woningbouwprogramma voor de Martin Luther Kinglaan, bestaande uit 218 woningen, akkoord te gaan.
2. Naar aanleiding van de samenspraak een aantal kosten op te nemen in de grondexploitatie:
 - a. € 33.000,- toe te voegen aan het budget voor de speelplek bij de Weidemolen, waar een vervangende speelplek wordt gerealiseerd die ook geschikt is voor kinderen met een beperking.
 - b. € 10.000,- voor het verplaatsen van het pannaveldje.
 - c. € 6.000,- voor het verplaatsen van de stookplaats naar de Weidemolen.
 - d. € 160.000,- voor het aanleggen van een fietsbrug naar de Zwetstroom.
 - e. De bijdragen voor de speelplek, pannaveldje, verplaatsing stookplaats en fietsbrug te dekken uit het positieve resultaat van de transformatie van Sport naar Wonen.
3. De grondexploitatie Oosterheem aan te passen met de financiële consequenties van het woningbouwplan.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1. Dit plan draagt bij aan de doelstellingen van het woningbouwprogramma en de ambities van de schaalsprong van de gemeente Zoetermeer.

Dit plan draagt bij aan de ambitie van Zoetermeer om 700 woningen per jaar te realiseren. Door dit plan wordt doorstroming binnen Zoetermeer bevordert. In het plan komen circa 54 woningen in de middenhuur, 71 woningen in de dure huur en 93 koopwoningen. De behoefte aan huurwoningen in de middenhuur is groot. Het plan bevat woningen van de productsegmenten middenhuur, vrije sector huur en dure koop.

1.2 Er is vraag naar woningen.

Voor dit project zijn tot nu toe 1.600 aanmeldingen bij de ontwikkelaar binnengekomen. Met name de appartementenmarkt heeft lange tijd vrijwel stilgelegen, waardoor er momenteel weinig doorstroming naar appartementen mogelijk is. In dit plan worden 177 appartementen en 41 grondgebonden woningen gerealiseerd.

1.3 Dit plan voldoet aan de relevante beleidsvelden.

- a. De Stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben positief geadviseerd over de stedenbouwkundige opzet en architectonisch ontwerp. Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
- b. Er zijn maatregelen in het plan verwerkt tegen de hoge geluidbelasting van de HSL, de Martin Luther Kinglaan en de provinciale weg.

2.1 De omwonenden hebben gevraagd om speelplekken.

- a. Tijdens de samenspraak hebben omwonenden gezegd dat er meer speelplekken in de buurt moeten komen. Op het braakliggend terrein ligt een pannaveldje. Ter vervanging hiervan is onderzocht of een speelplek bij de Weidemolen mogelijk is. De kosten voor deze speelplek worden gedekt uit bijdragen van Fonds 1818, ISV-3 gelden en de grondexploitatie Oosterheem.
- b. Een deel van de omwonenden is niet tevreden met de plannen voor de speelplek, omdat deze niet de gehele dag gebruikt kan worden. Daarom wordt voorgesteld geld te reserveren voor het verplaatsen van het pannaveldje naar een geschikte plek in de buurt. Momenteel wordt een locatiestudie uitgevoerd.
- c. Op het braakliggend terrein is een stookplaats tijdelijk neergezet. Deze komt voort uit een kunstproject om de maquette van Oosterheem een andere functie te geven. De stookplaats kan gebruikt worden voor buurtactiviteiten, om bv. pizza's te bakken. De Weidemolen heeft interesse om de stookplaats te gebruiken tijdens haar activiteiten. Daarom wordt deze permanent naar de Weidemolen verplaatst.
- d. Tussen de Scheldestroom en de burgemeester Middelberglaan ligt een voetgangersbrug. Fietzers moeten omrijden om bij de voorzieningen in Oosterheem te komen. Er wordt nu al veel gefietst over de voetgangersbrug vanwege de ligging van 100 woningen naast het plangebied. Omwonenden hebben hun zorg geuit dat de overlast toeneemt als er nog meer woningen aan het gebied worden toegevoegd. Daarom wordt een fietsbrug naast de bestaande voetgangersbrug aangelegd. Er is een mogelijkheid voor een bijdrage uit het mobiliteitsfonds, omdat een belangrijke fietsverbinding wordt afgemaakt. Hoe hoog de bijdrage is, is op dit moment nog niet duidelijk.

3.1 De bestemmingswijziging naar wonen heeft een positief financieel effect.

Het saldo van deze locatie als sportlocatie in het MPG 2019 is € 2,5 miljoen negatief op netto contante waarde. Het saldo van MLK als woonbestemming is € 1,4 miljoen positief. Het positieve effect van de wijziging naar wonen bedraagt circa € 3,9 miljoen op netto contante waarde. Dit moet in de grondexploitatie Oosterheem verwerkt worden.

4.1 Dit is noodzakelijk vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording.

De financiële consequenties van de transformatie moeten in de begroting worden verwerkt.

Kanttekeningen

1.1 Er verdwijnt een losloopgebied voor honden.

Voor de meeste omwonenden is, toen zij er kwamen wonen, niet duidelijk geweest dat op deze plek een sportvoorziening kan worden gerealiseerd met een gebouw van circa 15 meter hoog. Circa 10 jaar is de locatie al een grasveld waar hondenbezitters hun hond los kunnen laten lopen. Omwonenden hebben om die reden bezwaar geuit tijdens de samenspraakbijeenkomsten.

1.2 Niet alle omwonenden zullen tevreden zijn.

Er zijn planaanpassingen door de ontwikkelaar n.a.v. de gevoerde samenspraak gedaan. Ook zullen extra voorzieningen voor de omwonenden uit het positieve resultaat gedekt worden. Desondanks kunnen er nog steeds bezwaren komen van omwonenden op het plan, omdat zij geen veranderingen in hun buurt willen. Het uitvoeren van het plan kan daarom vertraging oplopen.

Financiën

De laatst vastgestelde grondexploitatie Oosterheem (MPG 2018) gaat nog uit van de uitgifte van grond als sportlocatie. De transformatie naar wonen levert een hogere grondopbrengst op. De totale grondexploitatie Oosterheem verbetert hiermee met ca. € 4,0 mln. op eindwaarde.

De transformatie brengt veranderingen met zich mee voor de omwonenden. De omwonenden hebben tijdens de samenspraak bezwaren geuit. Onderzocht is of tegemoet gekomen kan worden aan de onder beslispunt 2 genoemde wensen van de omwonenden. De kosten zijn geraamd op € 209.000 en vallen binnen de kaders van het BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording, provincies en gemeenten). Deze kosten zijn in de grondexploitatie opgenomen.

Het positieve projectresultaat wordt conform het grondbeleid gestort in de Reserve Investeringsfonds 2030 en de Reserve versterking financiële positie Grondexploitaties. Opgemerkt moet worden dat als gevolg van het verbeterde resultaat meer Vpb afgedragen moet worden.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Samenspraak en Communicatie

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 het procesvoorstel samenspraak vastgesteld op het niveau van raadplegen. Op 11 juli 2018 is de eerste samenspraakavond georganiseerd. Om tegemoet te komen aan de geuite zorgen zijn twee klankbordbijeenkomsten met een aantal omwonenden georganiseerd op 16 oktober 2018 en 10 december 2018. De ontwikkelaar heeft het plan naar aanleiding van de reacties tijdens de klankbordbijeenkomsten aangepast. Vervolgens is het aangepaste plan op 14 mei 2019 gepresenteerd aan alle omwonenden. Duidelijk is dat een deel van de omwonenden bezwaar heeft tegen de bebouwing van de locatie en dat verdere samenspraak daar geen verandering in brengt. Doordat het lange tijd niet ingericht kon worden met een sportvoorziening, was het voor de buurt niet zichtbaar dat deze locatie niet bestemd is voor openbaar groen. De wettelijke mogelijkheden voor bezwaar op de ruimtelijke procedure en de omgevingsvergunning blijven open voor belanghebbenden. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, die op de projectwebsite zijn gepubliceerd. Ook is er per

mail informatie verstrekt en zijn vragen en opmerkingen van omwonenden beantwoord. Het eindverslag samenspraak is op 28 januari 2020 door het college vastgesteld en ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Over het starten van de ruimtelijke procedure en het vaststellen van het eindverslag samenspraak is de klankbordgroep actief geïnformeerd.

Duurzaamheid

In de reserveringsovereenkomst met Kieboom & Van Wezel zijn voor deze ontwikkeling verschillende uitgangspunten opgenomen ten aanzien van duurzaamheid en programma, die ook bij de verdere uitwerking worden betrokken:

1. De grondgebonden woningen worden tenminste op basis van EPC-0 gerealiseerd.
2. Ambitieuze duurzame architectuur en materialen (waaronder o.a. FSC-hout)
3. In de architectuur wordt de zuid-ligging van de woningen zowel voor passieve als actieve zonne-energie benut.
4. Toepassing van ecologische (natuurvriendelijke) oevers, waardoor biodiversiteit toeneemt.
5. Zoveel mogelijk vermijden van verhard oppervlak. Waar mogelijk semiverhard oppervlak gebruiken.
6. Voorzieningen voor het opladen van elektrische auto's.
7. Toepassen warmte-koudeopslag voor zowel grondgebonden woningen als de appartementen.

In het plan wordt tegemoetgekomen aan de hierboven geformuleerde wensen. De woningen zullen BENG gerealiseerd worden, hoewel dit nog niet wettelijk verplicht is.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt in opdracht van de gemeente vervaardigd en moet voldoen aan de CROW Toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

Het project is opgenomen in de Voortgangsrapportage projecten. Totdat het afgerond is, zal in dit document periodiek over de voortgang worden gerapporteerd.

Planning

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan	Q1/2-2020
Vaststellen bestemmingsplan	Q2/3-2020
Bouwrijpmaken	Q3/4-2020
Start bouw*	Q1-2021
Oplevering project*	Q2-2023

*Indien beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan, zal de planning met circa een jaar opschuiven.