

Raadsvoorstel

Onderwerp	Planuitwerkingskader en Grondexploitatie Roggeakker
Zaakid	2024-093578
Auteur	Niels Hulsen +31793469756 N.Hulsen@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	27 januari 2025 Er zijn aan dit project subsidies toegekend waarvoor het belangrijk is tijdig te starten met de bouw van het plan. Door dit plan in de raadsvergadering van 27 januari te behandelen wordt er tijdig duidelijkheid gegeven over de planning en start bouw.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing
Samenvatting	Via voorliggend raadsvoorstel wordt de raad gevraagd het Planuitwerkingskader en de Grondexploitatie vast te stellen voor het project Roggeakker. Met het vaststellen hiervan kan de haalbaarheidsfase worden afgesloten en zal het project nader uitgewerkt kunnen worden. Deze uitwerking bestaat o.a. uit het doorlopen van een planologische procedure, het uitwerken van het schets-inrichtingsplan naar definitief inrichtingsplan, met als uiteindelijk doel het laten ontwikkelen en bouwen van circa 123 sociale huurwoningen. De randvoorwaarden staan omschreven in bijgevoegd Planuitwerkingskader, dat als toetskader dient bij de verdere ontwikkelingen. De financiële consequenties zijn opgenomen in een grondexploitatie.
Bijlagen	1. Planuitwerkingskader Roggeakker 2. GEHEIM Notitie Grondexploitatie Roggeakker Het college heeft besloten geheimhouding op te leggen op Notitie grondexploitatie Roggeakker, behorend bij het Raadsvoorstel Roggeakker, van 26 november 2024 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie, op grond van artikel 87 van de gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid om de economische en financiële belangen van de gemeente te beschermen. 3. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Planuitwerkingskader en Grondexploitatie Roggeakker
2024-093578

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 november 2024

besluit

1. Het Planuitwerkingskader Roggeakker (bijlage 1), met daarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied, vast te stellen, met daarbij als belangrijkste kaders:
 - a) Het woonprogramma bestaat uit circa 123 sociale huurwoningen.
 - b) Een (groot) deel van de woningen is levensloopbestendig.
 - c) De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen waaronder empty nesters, jongeren, starters en uitstromers uit zorginstellingen.
 - d) De bouwhoogte is afwisselend. Een bouwblok heeft 3 of 4 lagen.
 - e) Het openbaar gebied wordt landschappelijk ingericht met zoveel mogelijk groen en openheid.
 - f) Er wordt rekening gehouden met een groene inrichting, ook wordt het bestaande water stedenbouwkundig en landschappelijk betrokken in het ontwerp.
 - g) Met het herinrichten van het openbaar gebied wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen, volgens het parkeerbeleid van de gemeente Zoetermeer.
 - h) Een bestaand parkeerplein wordt betrokken bij de herinrichting om te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ook draagt deze herinrichting bij aan een betere landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting van het gebied.
2. De grondexploitatie Roggeakker (GEHEIM bijlage 2) behorende bij de ontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen.
3. De uit punt 1 en 2 voortvloeiende structurele onderhoud- en beheerlasten van € 13.000,- binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en ingaande 2029, na oplevering van het openbaar gebied, in de programmabegroting op te nemen.
4. Voor het opnieuw inrichten van het naastgelegen openbaar parkeerterrein in 2028 een eenmalig budget van € 70.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken vanuit het begrotingssaldo.
5. De uit voorgenoemde besluiten voortvloeiende begrotingswijziging (bijlage 3) vast te stellen.

Over onderdelen 2, 3, 4 en 5 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 27 januari 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

In 2019 heeft Vidomes besloten het complex aan de Roggeakker in Zoetermeer te slopen en nieuwbouw terug te bouwen. De slechte technische staat, de slechte leefbaarheid en onveiligheid binnen het complex waren de redenen om te gaan slopen. De huidige huurders van het complex zijn verhuisd en de sloop van het complex is begin 2022 afgerond. Vidomes heeft een planvoorstel gemaakt voor de nieuwbouw van circa 123 sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen.

Vanaf mei 2023 is de haalbaarheid van het project onderzocht. Er is gewerkt aan een bouwplan dat voldoet aan gemeentelijke eisen en ook aansluit bij de wensen van de initiatiefnemer. Met het nieuwe bouwplan wil Vidomes de bestaande kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad verbeteren en kansen benutten voor verbetering van de woonomgeving. De woningen op de Roggeakker zullen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen: Dit zijn onder andere: empty nesters, starters, jongeren en uitstromers uit zorginstellingen. De woningen zullen ook levensloopbestendig zijn.

Het verder uitwerken van het plan wordt gedaan, conform Zoetermeerse werkwijze, in de (voorbereidende) uitvoeringsfase. Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd kaders vast te stellen voor verdere uitwerking van het plan. Deze kaders worden gebruikt om de plannen te toetsen en geven richting aan de verdere ontwikkeling.

Het bouwplan waar tot nu toe aan is gewerkt is een aanpassing ten opzichte van het gebouw dat voorheen op deze locatie stond. Om dit bouwplan te realiseren moet de gemeente grond verkopen en ook het openbaar gebied aanpassen. Het planuitwerkingskader geeft ook kaders voor de inrichting van het openbaar gebied.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het planuitwerkingskader en de grondexploitatie wordt de haalbaarheidsfase van het project afgerond. Hierna kunnen binnen de gestelde kaders het bouwplan verder uitgewerkt worden door de initiatiefnemer en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte kan verder uitgewerkt worden door de gemeente.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het Planuitwerkingskader Roggeakker (bijlage 1), met daarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied, vast te stellen, met daarbij als belangrijkste kaders:
 - a) Het woonprogramma bestaat uit circa 123 sociale huurwoningen.
 - b) Een (groot) deel van de woningen is levensloopbestendig.
 - c) De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen waaronder empty nesters, jongeren, starters en uitstromers uit zorginstellingen.
 - d) De bouwhoogte is afwisselend. Een bouwblok heeft 3 of 4 lagen.
 - e) Het openbaar gebied wordt landschappelijk ingericht met zoveel mogelijk groen en openheid.
 - f) Er wordt rekening gehouden met een groene inrichting, ook wordt het bestaande water stedenbouwkundig en landschappelijk betrokken in het ontwerp.
 - g) Met het herinrichten van het openbaar gebied wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen, volgens het parkeerbeleid van de gemeente Zoetermeer.
 - h) Een bestaand parkeerplein wordt betrokken bij de herinrichting om te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ook draagt deze herinrichting bij aan een betere landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting van het gebied.

2. De grondexploitatie Roggeakker (GEHEIM bijlage 2) behorende bij de ontwikkeling onder besluitpunt 1, vast te stellen.
3. De uit punt 1 en 2 voortvloeiende structurele onderhoud- en beheerlasten van € 13.000,- binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 te oormerken en ingaande 2029, na oplevering van het openbaar gebied, in de programmabegroting op te nemen.
4. Voor het opnieuw inrichten van het naastgelegen openbaar parkeerterrein in 2028 een eenmalig budget van € 70.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken vanuit het begrotingssaldo.
5. De uit voorgenoemde besluiten voortvloeiende begrotingswijziging (bijlage 3) vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er is voldoende aanleiding voor het vaststellen van het Planuitwerkingskader

Het opstellen van een Planuitwerkingskader (PUK) is een onderdeel van de haalbaarheidsfase van dit project. Het PUK geeft de randvoorwaarden en ambities weer die in het verdere proces als toetskader zullen dienen voor de op te stellen plannen, zowel voor het bouwplan van de initiatiefnemer als het inrichtingsplan van de openbare ruimte dat de gemeente opstelt.

Het PUK geeft kaders aan voor het woonprogramma, de doelgroepen, bouwhoogtes en de inrichting van het openbaar gebied. Voorheen stonden in het plangebied 97 sociale huurwoningen, deze zijn gesloopt. Er komen meer woningen terug in het gebied dan dat er voor de sloop van het oude complex gestaan hebben, 123 woningen totaal.

De woningen zullen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen waaronder empty nesters, jongeren, starters en uitstromers uit zorginstellingen. Al deze woningen worden verhuurd als sociale huurwoningen, en er rust een instandhoudingstermijn op van 25 jaar.

De bebouwing is opgebouwd uit verschillende aan elkaar gekoppelde bouwblokken. De bouwblokken hebben per volledig blok een afwisselende hoogte van drie of vier lagen.

De openbare ruimte wordt heringericht. De voorgestelde 'nieuwe' bebouwing is zo anders dan de opzet van de 97 huurwoningen die ooit op deze locatie stonden dat er nieuw ontwerp noodzakelijk is. Binnen dit ontwerp is er aandacht voor een stedenbouwkundig en landschappelijk juiste inrichting. Er wordt met het ontwerpen een open en groene openbare ruimte nagestreeft.

In het ontwerp voor de openbare ruimte komen voldoende openbare parkeerplaatsen terug. Dit wordt getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente Zoetermeer. Ook wordt een bestaand parkeerveld aan de Spruitkoolakker opnieuw ingericht. Dit pleintje stond al op de programmering van de gemeente om aan te pakken, maar wordt nu bij het project betrokken, zo wordt het hele plangebied in één keer opgeknapt. Dit draagt bij aan voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling en ook een landschappelijk, stedenbouwkundig en verkeerveiligere inrichting van het desbetreffende pleintje.

2.1 De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de herontwikkeling van het plangebied Roggeakker

Voor de planvorming wordt door de gemeente kosten gemaakt. Ook zullen er bij de gronduitgifte inkomsten zijn voor de gemeente. Het totale overzicht van (te verwachten) kosten en inkomsten wordt bijgehouden via een grondexploitatie. Het is de verwachting dat deze grondexploitatie een positief saldo behoudt. De gemeenteraad heeft budgetrecht en stelt met het vaststellen van deze grondexploitatie de benodigde budgetten voor het project ter beschikking.

Alle bouwgrond wordt verkocht aan een Vidomes, met als doel hier circa 123 woningen te realiseren.

3.1 Er worden beheergelden gereserveerd voor het openbaar gebied

Deze gelden zijn nodig om te voorzien in het onderhoud van het openbaar gebied. Zie ook de rubriek Financiën

4.1 Voor het opnieuw inrichten van het nabij gelegen openbaar parkeerterrein is budget nodig

Zonder budget kan het openbaar parkeerterrein niet geheel opnieuw ingericht worden. De locatie van het openbaar parkeerterrein ligt deels buiten de demarcatie van de grondexploitatie. Kosten buiten het grondexploitatiegebied kunnen volgens wet- en regelgeving niet worden opgenomen in de grondexploitatie.

5.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld

Dit is conform de financiële kaders die zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2021.

Kantttekeningen

1.1 Er zijn zorgen vanuit de omgeving over parkeren, verkeersveiligheid en de plaatsing van het bouwblok aan de kop van het water

De gekozen richting van het project valt binnen de kaders van het gemeentelijk beleid en de richtlijnen die gehanteerd worden. Er komen voldoende parkeerplaatsen in het gebied bij, het openbaar gebied wordt verkeersveilig ingericht en de plaatsing en hoogte van het bouwblok aan de kop van het water valt binnen de gemeentelijke kaders. Het bouwblok is wel hoger dan de bebouwing die hier voorheen stond. De nieuwe bebouwing is vier verdiepingen, de oude bebouwing was twee tot drie verdiepingen op de desbetreffende locatie.

Tijdens de verdere uitwerking worden opmerkingen uit de participatie waar mogelijk nog verwerkt. Dit gaat bijvoorbeeld over de plaatsing van de ondergrondse afvalcontainers aan de straat Roggeakker. Er wordt gedurende de uitwerking van de plannen gezocht naar alternatieve locaties.



Impressie bouwplan Roggeakker

Financiën

Het college heeft besloten geheimhouding op te leggen op GEHEIM Bijlage 2 – Notitie grondexploitatie Roggeakker, behorend bij het Raadsvoorstel Roggeakker, van 26 november 2024 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie, op grond van artikel 87 van de gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid om de economische en financiële belangen van de gemeente te beschermen.

De uitgangspunten en aannames van het plan zijn vertaald in de grondexploitatie Roggeakker. De kosten van de gebiedsontwikkeling Roggeakker worden volledig gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop

Het verwachte projectresultaat (voor vennootschapsbelasting) is ongeveer € 328.000,- voordelig op eindwaarde per 31 december 2028. Over het projectresultaat moet vennootschapsbelasting worden afgedragen. Het projectresultaat na vennootschapsbelasting wordt conform de Nota Grondbeleid via het resultaat Grondbedrijf voor ieder de helft toegevoegd aan de reserve Fonds Zoetermeer 2040 en de reserve Financiële positie Grondbedrijf. De financiële risico's van het project zijn gering. Op basis van de kadernota risicomanagement zijn de risico's gemiddeld te classificeren als klein en is het netto-risico kleiner dan € 200.000,-. Meer details zijn vermeld in de geheime bijlage.

Na oplevering van de woningen moet het openbaar gebied worden beheerd en onderhouden. Er is geen sprake van areaaluitbreiding omdat er t/m 2019 ook al woningen op het terrein hebben gestaan. Omdat er in de grondexploitatie Roggeakker wel meer aandacht besteed wordt aan de inrichting van de openbare ruime stijgen de structurele beheer- en onderhoudskosten op niveau C vanaf 2029 met € 13.000,-. Dit kan gedekt worden uit de hogere opbrengsten algemene uitkering (AU) en onroerendzaakbelasting (OZB) als gevolg van de toename van 26 woningen t.o.v. 2019. De hogere inkomsten als gevolg van meer woningen/inwoners worden voor maximaal 50% gestort in de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 en voor 50% ingezet voor hogere kosten van beheer/voorzieningen als gevolg van uitbreiding van het aantal inwoners en het te onderhouden openbaar gebied. Er is gerekend met een inkomstenstijging van gemiddeld € 1.500,- per woning waarbij 50% ingezet kan worden als dekking voor kosten openbaar gebied: € 19.500,-.

Het een openbare parkeerterrein naast de locatie van Roggeakker wordt in 2028 opnieuw ingericht en uitgebreid vanwege de toename van 26 woningen. Voor het opnieuw inrichten is een gedeeltelijk investeringsbudget (€ 300.000,-) in de programmabegroting beschikbaar. Voor het resterende gedeelte (€ 70.000,-) wordt een eenmalig uitvoeringsbudget aangevraagd. Deze kosten worden ten laste van het begrotingssaldo gebracht. De begroting is vanaf 2026 niet sluitend. De extra eenmalige uitgave voor de plannen van Roggeakker houdt een gelijke verhoging van de bezuinigingsopgave in. Vidomes betaalt voor 17% mee aan de kosten herinrichten parkeerterrein, dit wordt contractueel vastgelegd. Deze opbrengsten vallen buiten de grondexploitatie.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Na het opstarten van de haalbaarheidsfase in mei 2023 zijn er drie participatiebijeenkomsten geweest. De eerste bijeenkomst in juli 2023, de tweede bijeenkomst in februari 2024 en de derde bijeenkomst in november 2024. Tijdens de eerste bijeenkomst zijn bij de omwonenden ervaringen van en over het plangebied opgehaald. Deze zijn meegenomen in de planontwikkeling welke is gepresenteerd tijdens de tweede participatiebijeenkomst in februari 2024. In november is een derde participatiebijeenkomst georganiseerd waar de 'eindproducten' van de haalbaarheidsfase met de omwonenden zijn besproken. Vanuit de omgeving zijn er 3 voornamen zorgen: Parkeerdruk, verkeersveiligheid en de plaatsing van het bouwblok aan de kop van het water. De vragen hierover zijn beantwoord direct tijdens de tweede en derde participatieavonden.

Duurzaamheid

In het planuitwerkingskader wordt verwezen naar het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, dat is omschreven in het gemeentelijk programma Duurzaam en groen (2020). Dit programma legt

de nadruk op CO2- reductie en biodiversiteit. Voor de projectlocatie geldt in ieder geval dat de woning, indien mogelijk, als Nul op de Meter (NOM) uitgevoerd worden. En in elk geval energieneutraal voor de gebouw gebonden energie moet zijn

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

In het planuitwerkingskader verwijzen we naar een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid die in wet en regelgeving zijn vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf en vertaald in eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), die over toegankelijkheid gaan.

Rapportage en evaluatie

Via de Rapportage Programma's en Projecten worden de raad en de bestuurlijk opdrachtgever tweemaal per jaar op de hoogte gebracht van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project nieuwbouw Roggeakker. Van alle grondexploitaties inclusief Roggeakker wordt één keer per jaar een actualisatie gemaakt, namelijk bij het opstellen van de MPG-rapportage. Bij deze actualisatie worden de meest recente inzichten over looptijd, kosten, opbrengsten en het te verwachten resultaat beoordeeld. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de jaarrekening en eventueel te nemen voorzieningen.

Planning

Vervolgstappen	Planning
Raadsbehandeling PUK en Grondexploitatie	27 Januari 2025
VO/DO bouwplan	Q1-3 2025
VO openbare ruimte	Q1-3 2025
Start BOPA procedure	Q3 2025
DO openbare ruimte	Q3/Q4 2025
Start bouw	Q3 2026 – Q2 2028
Woonrijp maken en oplevering woningen	Q3 2027 – Q3 2028