

**Aan**

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

0637470950

Van

Het college/ Wethouder Rosier

Datum

5 juli 2019

Onderwerp

Raadsmemo stand van zaken project Martin Luther Kinglaan

Bijlagen

Met dit memo wordt de stand van zaken van het woningbouwproject Martin Luther Kinglaan aan u toegelicht.

Eerdere besluitvorming

De locatie aan de Martin Luther Kinglaan is één van de zogenaamde solitaire woningbouwlocaties. De grond is eigendom van de gemeente en maakt onderdeel uit van het project Oosterheem en bijbehorende grondexploitatie. De huidige bestemming van de locatie is 'sport'.

Op 28 januari 2018 heeft de gemeenteraad [besloten](#) om ernaar te streven om binnen vijf jaar woningbouw te realiseren op deze locatie. Dit ter uitvoering van het [Woningbouwprogramma Zoetermeer](#) dat op 11 september 2017 is vastgesteld.

Plan en programma

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 huidige plan van de ontwikkelaar bevat 215 woningen waarvan 174 appartementen en 41 grondgebonden woningen. Bij de 215 woningen gaat het om 95 huurwoningen in de vrije sector en 120 koopwoningen (middelduur en duur).

Samenspraak

In november 2017 heeft het college ingestemd met het procesvoorstel samenspraak. Op 11 juli 2018 heeft de eerste samenspraakbijeenkomst plaatsgevonden in de vorm van een inloopavond. Uit deze bijeenkomst bleek dat er weerstand was tegen het plan. Om die reden is een klankbordgroep opgezet waarin naast omwonenden ook vertegenwoordigers van de gemeente en ontwikkelaar zitting hadden. In de klankbordbijeenkomsten (16 oktober en 10 december 2018) werd over verschillende onderdelen verder gesproken, zoals het bouwplan, speelplekken en het openbaar gebied. Naar aanleiding van de klankbordbijeenkomsten is door de ontwikkelaar een aantal wijzigingen aangebracht in het plan. In februari 2019 heeft ontwikkelaar het aangepaste plan ter toets aan de gemeente voorgelegd. Op 14 mei jl. zijn de plannen gepresenteerd tijdens de tweede en tevens laatste samenspraakbijeenkomst. Tijdens deze avond is onder meer ingezoomd op de wijzigingen die als gevolg van de samenspraak in de plannen zijn aangebracht. Met deze bijeenkomst is het samenspraaktraject voor dit project afgesloten.

Haalbaarheidsonderzoek

Op 10 november 2017 heeft het college besloten een reserveringsovereenkomst aan te gaan met ontwikkelaar voor de periode 1 december 2017 tot 1 juni 2019. Het college heeft de reserveringsovereenkomst daarna verlengd tot 1 maart 2020.

Deze extra termijn van negen maanden is nodig omdat het haalbaarheidsonderzoek langer heeft geduurd dan in eerste instantie gepland was. Dit komt onder meer doordat bij het bepalen van de reserveringstermijn in 2017 geen rekening is gehouden met het organiseren van een klankbordgroep. Bovendien heeft een onderzoek naar de status van de locatie binnen het project Oosterheem en de afspraken die daarover met partijen zijn gemaakt extra tijd gevraagd. De afsluitende informatiebijeenkomst op 14 mei jl. kon hierdoor niet eerder georganiseerd worden.

De haalbaarheid op het gebied van onder meer verkeer, flora en fauna en kwaliteit kan inmiddels onderbouwd worden. Op 7 mei 2019 is het bouwplan (voor de tweede keer) gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is goed ontvangen, waarbij de ontwikkelaar nog een aantal opmerkingen en suggesties heeft meegekregen. Deze worden door de ontwikkelaar verwerkt in het definitieve bouwplan.

Op basis van het woningbouwprogramma is een voorlopige raming gemaakt van de met het plan gemoeide opbrengsten en kosten. De verwachting is dat de grondexploitatie voor deze woningbouwontwikkeling een positief resultaat kent en dat daarmee voor de gemeente sprake is van een financieel haalbaar plan. De grondverkoop van de gemeente aan de ontwikkelaar dient plaats te vinden onder marktconforme voorwaarden. De marktconformiteit wordt bepaald aan de hand van een (staatssteun)taxatie. De uitkomst daarvan bepaalt mede de (financiële) haalbaarheid voor de ontwikkelaar.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling (woningbouwprogramma, doelgroepen, stedenbouwkundig plan, parkeerbalans en grondexploitatie) worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Planning

Op dit moment wordt gewerkt aan de uitwerking van de grondexploitatie. Het bestemmingsplan voor de ruimtelijke ontwikkeling is in voorbereiding.

Na de zomer wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan het college voorgelegd en het vooroverleg gestart. De raad wordt gevraagd aandachtspunten mee te geven voor de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. Over de inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de raad naar verwachting in het vierde kwartaal dit jaar nader geïnformeerd

- Samenspraak afgerond : mei 2019
- (voorlopig) programma vastgesteld : mei 2019
- Start vooroverleg (collegebesluit) : Q3 2019
- Vaststellen uitgangspunten incl. grondexploitatie (raadsbesluit): : Q3 2019
- Start planologische procedure (coördinatieprocedure) : Q4 2019
- Uiterlijke datum ondertekenen koopovereenkomst : 1 maart 2020
- Einddatum reserveringsperiode : 1 maart 2020
- Start bouw, bouwtijd circa 2 jaar (mits er geen beroep wordt aangetekend) : Q2 2020

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Issa, N

Telefoonnummer : 0625708819

E-mailadres : n.issa@zoetermeer.nl