



Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

0637660368

Van

Het college/ Wethouder Rosier

Datum

24 december 2020

Onderwerp

Stand van zaken Entree 15 december 2020

Bijlagen

-

In de raadsmemo '[Annuleren themabijeenkomst gebiedsbusinesscase Entree van 13 oktober](#)' van 8 oktober jl. is aangekondigd dat de raad in het vierde kwartaal van 2020 het raadsvoorstel businesscase Entree ontvangt. Hiervoor is echter een officiële besloten commissievergadering nodig, waarbij men fysiek bij elkaar komt in verband met de geheimhouding. Om te voorkomen dat COVID 19 tot verdere vertraging leidt in de integrale planning van de gebiedsontwikkeling Entree wordt in februari 2021 het raadsvoorstel Ruimtelijk kader & Gebiedsbusinesscase Entree aan de raad aangeboden. In overleg met de raadsgriffier probeert het college te komen tot een passende behandeling van de stukken.

In dit memo wordt vooruitlopend op die behandeling kort weergegeven wat de huidige stand van zaken is om te komen tot het sluiten van de anterieure overeenkomsten (AOK) met de verschillende grondeigenaren in relatie tot de voortgang van de gebiedsontwikkeling Entree.

In het gebiedsontwikkelingsplan 2021, dat begin volgend jaar aan de raad wordt aangeboden, wordt uitgebreid stil gestaan bij de verschillende trajecten van 2020 en krijgt de raad een doorkijk over de uitvoeringsagenda van 2021.

Traject 2020 grondeigenaren

Begin 2020 heeft de gemeente Zoetermeer met zes grondeigenaren (excl. Breevast) een letter of intent - LOI- vastgesteld. Hierin is afgesproken dat 2020 in het teken stond van de gezamenlijke planuitwerking van het 'Ruimtelijk kader' (Structuurontwerp -SO-, Beeldkwaliteitsplan -BKP- en Planuitwerkingskader -PUK-) om vervolgens tussen de verschillende grondeigenaren en de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten. De gemeente heeft hierin de regie genomen en de volgende producten zijn nu in concept gereed:

- o Structuurontwerp
- o Beeldkwaliteitsplan
- o Planuitwerkingskader
- o Gebiedsbusinesscase, cq. het kostenverhaal voor de eigenaren

Met vijf eigenaren (Van Omme & De Groot, Hillborgh, De Raad Vastgoed, Veldboom Vastgoed en Breevast) is er een principe akkoord op de inhoud van het Ruimtelijk kader, de zakelijke financiële overeenstemming en is er zicht op een AOK. Met de partijen zijn wij nu in overleg om begin 2021 te komen tot anterieure overeenkomsten. De vijf eigenaren realiseren ongeveer 4.200 woningen in het gebied. Dit aantal kan na (latere) aanvullende besluitvorming door de gemeenteraad nog verder aangevuld worden.

Met de grondeigenaar Breevast is er al een overeenkomst uit 2013 en dit is de grootste eigenaar. Daarom staan we daar even expliciet bij stil. Er is in 2018 een bestuurlijke afspraak gemaakt om de plannen van Breevast aan te passen aan het Masterplan De Entree, en dat de gemeente binnen deze kaders medewerking verleend aan de transformatie van Terra Nova (Boerhaavelaan 1-7). Vanuit de zijde van Breevast was er begin 2020 geen behoefte om dit nogmaals te bestendigen in een LOI.

Met Breevast is de gemeente nu langere periode aan het onderhandelen over de ruimtelijke invulling en de financiële kaders. Dit heeft nu geleid tot een principe akkoord op de te maken afspraken. De besprekingen waren intensief en uitdagend maar hebben we gezamenlijk kunnen afronden. Maar voor deze eigenaar en de andere eigenaren geldt: we gaan nu de definitieve AOK's opstellen en bespreken. Er is dus nog wel een risico dat we er niet uitkomen. We zullen in dat geval een exploitatieplan maken voor de eigendommen van de eigenaren waar dat het geval is, wat betekent dat er voor hen beperkte ruimte is om maatwerkafspraken te maken. Met die eigenaren zullen we afspraken maken in de loop van 2021. Deze onzekerheid kan in dat geval gevolgen hebben op de fasering van bijvoorbeeld het realiseren van het nieuwe openbaar gebied.

Overige 2 eigenaren middengebied:

De eigenaar van Bredewater 26, Merin kent een eigen traject, zij zijn dit jaar overgenomen. Het contact verloopt goed, maar de inschatting is dat deze meegaan in het exploitatieplan, en dus nu géén anterieure overeenkomst zullen sluiten.

Klaverblad Verzekeringen heeft zich teruggetrokken uit de LOI, zij hebben aangegeven zich voorlopig te concentreren op hun core -business als verzekeraar. Voor deze locatie wordt nu dus geen bestemmingsplan-wijziging meegenomen en is een anterieure overeenkomst niet nodig. De inschatting is dat Klaverblad in de toekomst haar locatie wil ontwikkelen, maar zij kan nu niet aangegeven hoe dat eruit ziet. Daarvoor zal t.z.t. een nieuwe planologische procedure worden doorlopen. Met Klaverblad worden er nadere afspraken gemaakt over de te volgen procedures en het grondgebruik voor het fietspad.

Dit alles is onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad van het ruimtelijk kader en ander relevante documenten.

Vervolg/Planning

Planning Entree volgens [Raadsmemo](#) Afdoening Toezegging 269: Stand van zaken juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 Entree is gewijzigd.

Vanwege de financiële relatie tussen het Ruimtelijk kader en de gebiedsbusinesscase is er voor gekozen beide document tegelijk aan te bieden aan de raad.

Onderdeel WETTELIJKE procedure	Besluit college	Besluit raad	Ter informatie aan raad	Zienswijze indienen of beroep mogelijk	Planning HUIDIG	Planning NIEUW
Schaduwexploitatieplan en gebiedsbusinesscase		x			Q4-2020	Q1-2021
Ruimtelijk kader (Structuurontwerp, Planuitwerkingskader)		x			-	Q1-2021



Nota van Beantwoording zienswijzen op de concept startdocument	x		x		Q1-2021	Q2-2021
DEFINITIEFstartdocument (extra)	x		x		Q1-2021	Q2-2021
ONTWERPgebiedsexploitatieplan Collegebesluit en ter info aan de Raad, publicatie terinzagelegging	x		x	x (zienswijzen)	Q1-2021	Q2-2021
ONTWERPbeeldkwaliteitsplan	x		x	x (zienswijzen)	Q1-2021	Q2-2021
ONTWERPbestemmingsplan	x		x	x (zienswijzen)	Q1-2021	Q2-2021
Nota van Beantwoording zienswijzen op de ONTWERPstukken	x		x		Q3-2021	Q4-2021
DEFINITIEFbeeldkwaliteitsplan		x		x (beroep)	Q3-2021	Q4-2021
DEFINITIEFgebiedsexploitatieplan		x		x (beroep)	Q3-2021	Q4-2021
DEFINITIEFbestemmingsplan		x		x (beroep)	Q3-2021	Q4-2021
Onherroepelijk bestemmingsplan (incl. beeldkwaliteitsplan en gebiedsexploitatieplan) bij geen beroep					Q4-2021	
Onherroepelijk bestemmingsplan bij beroep					Q4-2022 /Q1-2023	

x=van toepassing

Disclaimer; De informatie in de bovenstaande tabel is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de in acht genomen zorgvuldigheid kan de informatie in het schema worden ingehaald door de tijd en staat onderhevig aan externe factoren waar het programma Entree géén en/of beperkte invloed op heeft. Zo zijn gevolgen van de lockdown die geldt sinds 15 december en doorloopt tot en met 19 januari nog niet in te schatten.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : R. Dalmeijer

Telefoonnummer : 079 – 346.87.80

E-mailadres : R.A.Dalmeijer@zoetermeer.nl