



Aan

De leden van de gemeenteraad

Datum

2 januari 2018

Van

Het college/wethouder Rosier, Kuiper en Vugs

Bijlagen

-

Onderwerp

Woningbouw ontwikkeling Martin Luther Kinglaan Oosterheem

De kavel aan de Martin Luther Kinglaan maakt onderdeel uit van het project Oosterheem. Deze kavel was gereserveerd voor een sportvoorziening maar is inmiddels als één van de gele stippen genoemd in de [Woningbouwprogrammering \(vastgesteld op 11 september 2017, onder 8.a\)](#).

Als onderdeel van het project Oosterheem is er door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld welke jaarlijks wordt herzien. Op grond van de negen spelregels van het Grondbeleid informeren wij u met dit memo over ontwikkelingen die op termijn mogelijk tot wijziging van het inhoudelijk en financieel kader van het project kunnen leiden. Het betreft hier in het bijzonder spelregel 3:

De onder 1 bedoelde documenten bevatten het inhoudelijke kader voor de uitvoering van het project en bevatten afspraken over de kwaliteit en kwantiteit van het programma, de uit te voeren werkzaamheden, de fasering en financiën. Lopende het project wordt de gemeenteraad over die omstandigheden geïnformeerd die ertoe kunnen leiden dat sprake zal zijn van een afwijking of bij te stellen raming die niet past binnen het vastgestelde inhoudelijk kader.

De locatie is eigendom van de gemeente. In het bestemmingsplan "Oosterheem-Zegwaartseweg-Noord" heeft het perceel de bestemming 'sport'. In het project is de locatie dan ook als uit te geven sportvoorziening verantwoord.

Sinds de ontwikkeling van de wijk Oosterheem ligt deze grond braak. In de afgelopen 10 jaar heeft zich, op een enkele initiatiefnemer na en een mogelijke verhuizing van tennisvereniging, geen serieuze kandidaat gemeld die op de grond een sportvoorziening wilde ontwikkelen. De afdeling Samenleving heeft in de [Sportagenda gemeente Zoetermeer 2017 en verder](#) haar ambities op het gebied van sport omschreven. In de sportagenda wordt het belang van het kwantitatief en kwalitatief op peil houden van gemeentelijke sportaccommodaties benadrukt. Het Vastgoedbedrijf, dat verantwoordelijk is voor het faciliteren van deze gemeentelijke sportaccommodaties richt zich daarom voornamelijk op het in stand houden en mogelijk verbeteren van de bestaande gemeentelijke sportaccommodaties. De gemeente zal daarom voorlopig geen beroep doen op solitaire ontwikkellocaties ten behoeve van sport. Vanuit de ontwikkelingen in de schaa sprong gaat nog onderzocht worden of er behoefte is aan nieuwe sportlocaties. Dat traject van de schaa sprong heeft een tijdsbeslag van 10 tot 15 jaar. Het is aannemelijk dat de eventuele behoefte aan nieuwe sportlocaties geleidelijk en verspreid over de stad ingevuld gaat worden. Indien noodzakelijk worden te zijner tijd andere locaties voor sport aangewezen.

Een functiewijziging van het kavel van Sport naar Wonen is een mogelijkheid om deze braakliggende locatie met een andere invulling op afzienbare termijn te ontwikkelen. En daarmee ook grondopbrengsten te genereren. Vanwege de ligging van het perceel aan de rand van het woongebied is de wijziging van de

bestemming een logische keuze. Op soortgelijke wijze is het deelplan Tuindorp een aantal jaren geleden uitgebreid met 100 woningen.

Het college is in gesprek met projectontwikkelaar Kieboom & Van Wezel die op dit moment denkt aan een programma van circa 220 huur- en/of koopwoningen en –appartementen. Voorlopig onderverdeeld in (circa) 43 grondgebonden woningen, (circa) 70 startersappartementen en (circa) 75 appartementen.

De haalbaarheid van dit programma wordt door Kieboom & Van Wezel onderzocht.

Het college heeft Kieboom & Van Wezel aangeboden de grond gedurende 18 maanden voor haar te reserveren. Het doel van deze reservering is om Kieboom & Van Wezel in de gelegenheid te stellen in deze periode te onderzoeken of het ruimtelijk en financieel haalbaar is haar concept en programma op deze locatie te realiseren. Die periode wordt ook gebruikt om de omgeving door middel van een samenspraaktraject te betrekken bij de plannen. U ontvangt hierover een apart procesvoorstel samenspraak.

Kieboom & Van Wezel zal bij het ontwikkelen van het programma onderbouwen op welke wijze en in hoeverre zij kan bijdragen aan het Raadsbesluit van 21 september 2017 tot vaststelling van de kernpunten voor het "Woningbouwprogramma Zoetermeer". Op basis van deze kernpunten en de huidige strategische beoordeling van o.a. de markthuursector zal de Gemeente Kieboom & Van Wezel in de vervolggesprekken als uitgangspunt meegeven om in haar programma in elk geval een substantiële hoeveelheid aan middeldure huurwoningen op te nemen. Kieboom & Van Wezel heeft aangegeven de woningen gasloos te gaan realiseren.

Afhankelijk van de uitkomst van het bovenstaande traject kan het college een koop overeenkomst aangaan met Kieboom & Van Wezel. In dat geval komen wij ook bij u terug voor besluitvorming over de eventuele wijziging van de inhoudelijke en financiële kaders van het project Oosterheem.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : De heer R. Pronk

Telefoonnummer : 079 - 346 9930

E-mailadres : r.pronk@zoetermeer.nl