

Voornemen tot het aangaan van een overeenkomst tot ruil van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van vier appartemententorens aan Eleanor Rooseveltlaan te Zoetermeer

Conform artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek passen burgemeester en wethouders de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ook toepassen bij het aangaan van rechtshandelingen. Dit betekent onder andere dat het gelijkheidsbeginsel moet worden toegepast bij het uitgeven van grond. Het uitgeven van grond moet openbaar en transparant plaatsvinden. Hiermee krijgen alle potentiële gegadigden voor de grond de mogelijkheid om voor de uit te geven grondpositie in aanmerking te komen. Een uitzondering hierop geldt voor gronduitgiften waaruit volgt dat er op basis van objectief gestelde criteria maar één serieuze gegadigde voor de uitgifte van de grondpositie in aanmerking komt. Dan zijn burgemeester en wethouders gehouden hun voornemen tot gronduitgifte kenbaar te maken, alvorens zij tot het aangaan van een daartoe te sluiten overeenkomst besluiten. Met het kenbaar maken van dit voornemen wordt voorkomen dat er partijen die menen ook aanspraak te kunnen maken op de uit te geven grondpositie worden uitgesloten.

Locatie: Eleanor Rooseveltlaan 3-25, Zoetermeer (voormalig Rabobbankkantoor)

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om **drie weken na publicatiedatum** een anterieure ruilovereenkomst te sluiten met Eleanor B.V. Deze overeenkomst wordt gesloten ten behoeve van de ontwikkeling door Eleanor B.V. van ca. 354 appartementen op deze locatie. De overeenkomst regelt enerzijds het verhaal van de kosten die de gemeente ten behoeve van deze ontwikkeling moet maken. Anderzijds regelt het de voor de ontwikkeling noodzakelijke grondruil.

Op grond van de volgende objectieve criteria zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat enkel Eleanor B.V. voor deze grondruil in aanmerking kan komen:

- Na vaststelling van de Zoetermeerse Bouwagenda en het Woningbouwprogramma is op 8 oktober 2018 de Versnellingsagenda woningbouw door de raad aangenomen. In de Versnellingsagenda Woningbouw zijn 14 locaties opgenomen waarvoor een ontwikkelrichting is geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, onder andere op het gebied van doelgroepen, parkeren en bouwhoogte. De locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. Behoudens Eleanor B.V. hebben er zich geen gegadigden gemeld.
- De omvang van het totale gebied (vastgoedontwikkeling, semi-openbaar gebied en openbaar gebied) dat een transformatie krijgt, bedraagt circa 10.706 m². Eleanor B.V. heeft hiervan circa 6.345 m² in eigendom verworven door middel van een transactie met een derde partij in maart 2019. Het overige deel van het plangebied is eigendom van de gemeente. Eleanor B.V. heeft de gemeente verzocht om planologische medewerking aan een woningbouwontwikkeling te verlenen.
- Burgemeester en wethouders hebben op 3 maart 2020 een planuitwerkingskader voor de ontwikkeling vastgesteld. Met dit uitwerkingskader wordt aan de ontwikkelaar kaders meegegeven voor de vastgoedontwikkeling. Vanwege de locatie in de A12-zone wordt er een hoog stedenbouwkundig ambitieniveau van de ontwikkeling verwacht. Hierbij geldt dat het gebied met de vastgoedontwikkeling een parkachtige uitstraling moet krijgen. Om dit ambitieniveau te bereiken is een grondruil tussen gemeente en Eleanor B.V. onvermijdelijk.
- De gemeente heeft voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie ook kaders gesteld aan het woningbouwprogramma. Hieruit volgt dat Eleanor B.V. 23% sociale huur-, 39% middeldure huur-, 8% betaalbare koop- en 30% vrije sector koopwoningen moet realiseren. Het uitsplitsen van dit programma onder meerdere partijen zet de haalbaarheid van de ontwikkeling van het goedkopere programma onder druk.
- Het grondbeslag van de voorgenomen vastgoedontwikkeling bedraagt circa 6.407 m². Het overige deel van het plangebied zal bestemd worden voor openbaar of semi openbaar gebied. Het openbaar gebied komt in eigendom en beheer van de gemeente. Het semi openbaar gebied wordt eigendom van de appartement eigenaren. Daarmee heeft Eleanor B.V. een dominante grondpositie om de vastgoedontwikkeling binnen de door de gemeente gestelde kaders te kunnen realiseren.

Eleanor B.V. heeft hierdoor een bestaand recht in de vorm van een grondpositie dat onderdeel uitmaakt van een integraal en in onderlinge samenhang te ontwikkelen gebied. Eleanor B.V. en gemeente zijn daardoor op elkaar aangewezen om met elkaar samen te werken om de ontwikkeling op de locatie mogelijk te maken.

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 21 april 2022 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan projecten.pmv@zoetermeer.nl onder vermelding van voornemen ovk Eleanor Rooseveltlaan. Bij gebreke van tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten verwerkt. De gemeente Zoetermeer en Eleanor B.V. zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.