

## Voornemen grondverkoop project Edisonpark Zoetermeer

**Adres:** (nabij) Van der Hagenstraat, Zegwaartseweg, Australiëweg en Oostweg te Zoetermeer

**Percelen:** gemeente Zegwaard, sectie E, nummers 668, 947, 1045, 1058, 2341 (allen gedeeltelijk), 941, 942, 943, 944 en 960.

**Perceelgrootte:** ± 10,3 ha

### Overeenkomst Edisonpark

De gemeente Zoetermeer heeft op 8 februari 2021 een reserveringsovereenkomst gesloten met een combinatie van ontwikkelaars (de Ontwikkelcombinatie<sup>1</sup>) voor het project Edisonpark, een woningbouwontwikkeling binnen het gebied nabij de Van der Hagenstraat, Zegwaartseweg, Australiëweg en Oostweg te Zoetermeer.

De reserveringsovereenkomst voorziet in een procedure tot verkoop van de hierboven genoemde gronden door de gemeente aan de Ontwikkelcombinatie. De reserveringsovereenkomst legt op partijen ter zake een inspanningsverplichting.

### Ontwikkelcombinatie is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is de Ontwikkelcombinatie de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de (beoogde) verkoop van de voormelde gronden.

Het project Edisonpark voorziet in het volgende programma:

- 94 sociale huurwoningen
- 177 vrije sector koopwoningen
- 206 middenhuur en vrije sector huurwoningen
- 55 middenhuur zorgappartementen
- 16 zorgappartementen voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking en/of autisme.

In totaal circa 550 woningen.

De gemeentelijke ambities voor het project Edisonpark (in maart 2018 bestuurlijk vastgesteld in een ambitiedocument) zijn groot: er moet sprake zijn van een nieuw onderscheidend groen-stedelijk en duurzaam woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet van Zoetermeer waarbij het standaard suburbaan wordt overstegen (een landschappelijke groene setting als basiskwaliteit voor het geheel, geclusterde woonvormen met grote mate van collectiviteit, nieuwe verhoudingen tussen openbaar en privé en voor verschillende doelgroepen, waaronder ook (als sociale opgave) plek voor specifiek zorgbehoevenden en verpleeghuisplaatsen.

De Ontwikkelcombinatie is gespecialiseerd in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, vernieuwende concepten op gebied van woonvormen, collectiviteit en sociale cohesie, duurzaamheid en technische innovatie. De Ontwikkelcombinatie beschikt over de unieke combinatie van kennis, kunde en financiële slagkracht om de voormelde ambities tijdig tot uitvoering te brengen.

Eén van de woonconcepten betreft een uniek en door de Ontwikkelcombinatie ontwikkeld woon-zorgconcept, genaamd Let's Live. Dit concept is gericht op een toenemende groep senioren die wonen in een eengezinswoning, een (lichte) zorgvraag hebben, maar nog niet willen of kunnen verhuizen omdat er geen aantrekkelijk aanbod is of omdat er geen voorziening tussen thuis en verpleeghuis is en het verpleeghuis enkel voor de zwaarste zorg toegankelijk is. De zelfstandige (zorg)woningen die voorzien zijn in Edisonpark bieden een aantrekkelijk alternatief voor senioren. Uitgangspunt is zelfstandig wonen met 24/7 zorg beschikbaar, gebaseerd op middenhuur en ook geschikt voor echtparen. Dit door de Ontwikkelcombinatie ontwikkeld woon-zorgconcept is goedgekeurd door de wethouder Wonen van de gemeente Zoetermeer.

1) Een samenwerking tussen AM B.V., Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. en Synchroon B.V., welke partijen ter zake van bedoelde koopovereenkomst en ontwikkeling een juridische entiteit zullen oprichten waarin zij gezamenlijk (direct en indirect) participeren.

Het beeldkwaliteitsplan formuleert de uitgangspunten op het gebied van stedenbouw en architectuur. De ontwikkelende en uitvoerende partij moet over de competenties beschikken om deze criteria te vertalen naar een stedenbouwkundig plan en architectonische kwaliteiten die coherent, uitvoerbaar en financieel haalbaar zijn. De Ontwikkelcombinatie voldoet daaraan.

Het plan voorziet in een inclusief woonmilieu voor diverse doelgroepen en uiteenlopende financieringscategorieën. Het plan vergt een breed maatschappelijk draagvlak, en de stads-brede participatie in Zoetermeer die door middel van samenwerking tussen de Ontwikkelcombinatie en de gemeente Zoetermeer succesvol is doorlopen heeft aangetoond dat het plan van de Ontwikkelcombinatie hieraan voldoet.

Daarbij is van bijzonder belang dat de Ontwikkelcombinatie in 2021 in nauw overleg met de gemeente een stedenbouwkundig plan heeft uitgewerkt voor de ontwikkeling van de voormelde locatie. Sindsdien heeft zij zich aanzienlijke kosten en moeite getroost om dit plan nader uit te werken en daarvoor het nodige draagvlak te verwerven.

De plannen voor het project Edisonpark (toen nog aangeduid als 'Kwadrant B+F') zijn al in maart 2018 door de gemeenteraad vastgelegd in een ambitiedocument. De gemeenteraad heeft de opdracht aan het college gegeven om op basis hiervan in gesprek te gaan met marktpartijen over de ontwikkelingen. Resultaat van die gesprekken is de voormelde reserveringsovereenkomst en de daaraan voorafgaande intentieovereenkomst. De Ontwikkelcombinatie heeft bovendien als enige gereageerd op een oproep van de gemeente uit 2016 om initiatieven in te dienen voor de herontwikkeling van de locatie Edisonpark. De betrokkenheid van de Ontwikkelcombinatie blijkt daarnaast uit diverse publicaties, waaronder raadsvoorstellen van 29 mei 2017 en 5 maart 2018 en een bericht in het Algemeen Dagblad van 7 april 2017. Andere gegadigden hebben zich nadien niet voor de ontwikkeling van dit plan gemeld.

De Ontwikkelcombinatie is tot slot de enige partij die overeenkomstig de door de gemeente gewenste planning (uiterlijk ultimo 2031) het plan kan realiseren.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de in de reserveringsovereenkomst voorziene verkoop van de genoemde gronden, namelijk de Ontwikkelcombinatie.

### **Vervaltermijn**

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen tot verkoop, dan dient u dit uiterlijk 1 mei 2022 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan Mw. M.T. de Vries (m.t.de.vries@zoetermeer.nl) onder vermelding van Bekendmaking grondverkoop Edisonpark. Bij gebreke van een 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 daarop verwerkt. De gemeente Zoetermeer en de Ontwikkelcombinatie zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).