

Rapportage Ruimtelijk Fysiek *1e half jaar 2022*



Oktober 2022



1.	Inleiding en algemene beschouwing	
1.1	Doelstellingen	6
1.2	Algemene beschouwing 1e helft 2022	6
1.3	Toezeggingen	7
1.4	Stoplichten	7
1.5	Gewijzigde stoplichten	7
1.6	Overzicht stoplichten per project	9
2.	Opbouw rapportage	
2.1	Rapportageperiode	13
2.2	Soorten projecten	13
2.3	Fasering projecten	14
2.4	Leeswijzer projecten	14
2.5	Overzichtskaart van de projecten	15
3.	Woningbouwmonitor	
3.1	Rapportage voortgang Woningbouwprogramma	16
3.2	Opzet Woningbouwmonitor	16
3.3	Doorkijk naar geplande nieuwbouw	16
3.4	Realisatie eerste helft 2022 en verwachting heel 2022	17
3.5	Prijssegmenten en woningtypen	17
3.6	Projectfasen	18
4.	Programma's	
4.1	Entree	20
	Projecten: gebied Entree	23
4.1.1	Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova	24
4.1.2	Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne	25
4.1.3	Entree, Middengebied, uitwerken SOR	26
4.1.4	Entree, Stationsgebied	27
4.1.5	Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	28
4.1.6	Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot	29



4.2	Binnenstad	30
	Projecten: gebied Binnenstad	33
4.2.1	Cadenza 2	34
4.2.2	Centraal park	35
4.2.3	Delftsewallen	36
4.2.4	Engelandlaan 140	37
4.2.5	Engelandlaan 270	38
4.2.6	Luxemburglaan 2-10	39
4.2.7	Markt 10	40
4.2.8	Upgrade Stadshart	41
4.3	Dutch Innovation Park	42
4.4	Wijkverkenning Meerzicht	44
	Projecten: gebied Meerzicht	46
4.4.1	Zalkerbos 1	47
4.5	Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer	48
	Projecten: Bereikbaarheid en OV	50
4.5.1	Station Lansingerland-Zoetermeer	51
4.6	Overzicht financiën Schaalsprong	52
5.	Projecten	
5.1	Gebied Buytenwegh – de Leyens	54
5.1.1	Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling	55
5.1.2	Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep	56
5.1.3	Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal	57
5.1.4	Buytenparklaan 6, Renovatie voormalig turnhal	58
5.1.5	WC De Leyens / Sartrezijde	59
5.1.6	Hildebrandhove - Pierre Kempthove	60



5.2	Gebied Dorp	61
5.2.1	Eerste Stationsstraat / Vernèdepark	62
5.2.2	Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat	63
5.2.3	Ontsluitingsweg Nutricia	64
5.2.4	Rokkeveenseweg / Nutrihage	65
5.2.5	Vlamingstraat 1-3, Terra Art Projects	66
5.3	Gebied Driemanspolder	67
5.3.1	Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplan (Oostelijk plan fase 2)	68
5.4	Gebied Kwadrant	69
5.4.1	Edisonstraat transformatorstation Stedin	70
5.4.2	Kwadrant B + F / Edisonpark	71
5.4.3	Van Tuyllpark, Zwembad	73
5.4.4	Van Tuyllpark, Visie	74
5.4.5	Wiltonstraat transformatorstation Stedin	75
5.5	Gebied Noordhove	76
5.5.1	Ruimtebaan, Flexwonen	77
5.6	Gebied Oosterheem	78
5.6.1	Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan	79
5.6.2	Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)	80
5.6.3	Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD	81
5.6.4	Dwarstocht	82
5.6.5	Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord	83
5.6.6	Martin Luther Kinglaan	84
5.6.7	Naardermeer Oosterheem Waterzicht	85
5.6.8	Olof Palmelaan Moskee	86
5.6.9	Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan	87
5.6.10	Sara Lydia Hoeve	89
5.6.11	Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem	90



5.7	Gebied Palenstein	91
5.7.1	Croesinckplein, Vlek D	92
5.7.2	Diederik van Teilingenlaan, Vlek G	94
5.7.3	Jan van Beierenlaan, Vlek E-I	95
5.7.4	Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C	96
5.7.5	Van Aalstlaan 24	98
5.7.6	Du Meelaan 578 – 582, 588	99
5.7.7	Welkom 2/Castellum verduurzaming	100
5.7.8	Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	101
5.8	Gebied Rokkeveen	102
5.8.1	Bladgroen	103
5.8.2	Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29	104
5.8.3	Katwijkerlaantracé	105
5.8.4	Kleurlaan	106
5.8.5	Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw	107
5.8.6	Plataanhout	108
5.8.7	Scheglaan 11, FC Zoetermeer	109
5.8.8	Zilverstraat Van der Valk	110
5.9	Gebied Seghwaert	111
5.9.1	Moerbeigaarde 58, IKC	112
5.9.2	Velddreef 322-328, IKC	113
5.10	Overige gebieden	114
5.10.1	Vervangen 20 houten bruggen	115
5.10.2	Politie Herhuisvesting	116
5.10.3	Stadhuis ARBO oplossingen	117
5.11	Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond	118
6.	Colofon	119

1. Inleiding en algemene beschouwing



Voor u ligt de Rapportage Ruimtelijk Fysiek over de eerste helft van 2022 met daarin de rapportage over de Schaalsprong, de Woningbouwmonitor en de voortgangsrapportages van de ruimtelijke projecten.

1.1 Doelstellingen

De volgende doelstellingen worden nagestreefd met de Rapportage Ruimtelijk Fysiek:

- Rapporteren over behaalde resultaten in het complete ruimtelijk fysieke domein, op zowel programma- als projectniveau.
- Rapporteren over de financiële situatie van programma's en projecten, inclusief de besteding van de middelen uit het RIF.
- Het laten zien van de samenhang tussen de programma's, de projecten in het ruimtelijk fysieke domein en de voortgang van de woningbouw(ambities).

1.2 Algemene beschouwing 1e helft 2022

De uitvoering van de ruimtelijk fysieke projectenportefeuille is en blijft een belangrijk middel om de opgave Zoetermeer 2040 tot stand te brengen. In de visie wordt duidelijk dat enkel het toevoegen van nieuwbouw niet voldoende is. Er moet meer geïnvesteerd worden in de woonaantrekkelijkheid en de sociaal economische positie van de stad. Een integrale blik op duurzame gebiedsontwikkeling in de meest brede zin is daarbij onontbeerlijk. De druk om nu resultaten te bereiken is onverminderd groot en dit zal de komende jaren zo blijven. Dit alles doen we mede vanuit de reeds ingezette beweging vanuit de lopende projecten en programma's.

Het Coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is' onderschrijft de ambities uit de Visie 2040. We jagen woningbouw aan die kwaliteit en diversiteit toevoegt en gaan daarbij uit van de woonbehoefte in de stad, nu en in de toekomst. Het nieuwbouwprogramma helpt iedereen, met extra aandacht voor starters, ouderen, mensen met een zorgbehoefte en huishoudens (o.a. gezinnen) die een kwaliteitsstap willen maken. We gaan de komende vier jaar minimaal 3.000 woningen opleveren. Sociale huur wordt zoveel mogelijk door corporaties ontwikkeld.

In de eerste helft van 2022 zien we dat we in toenemende mate te maken hebben met een hoop onzekerheid. De oorlog in Oekraïne is een katalysator gebleken voor prijsstijgingen, de inflatie is historisch te noemen. Gedreven door onder andere de stijgende energieprijzen staat de koopkracht van veel mensen onder druk. Op de woningmarkt zijn de eerste signalen te zien van afkoeling. Als gevolg van de oplopende hypotheekrente stijgen de huizenprijzen niet meer zo hard als voorheen. Wel blijft het zaak om door te bouwen. Ook als het gaat om flexwoningen. Dit om mensen te helpen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, zoals starters, eenverdieners, zorgbehoevenden en statushouders.

Deze onzekerheden raakt de projectenportefeuille. Vanwege inflatie zijn budgetten die in het verleden zijn afgegeven geen zekerheid meer dat dit afdoende is om het project te realiseren. Bouwkosten stijgen alsook de prijs op arbeid. Het aantrekken van nieuw personeel voor de projectenorganisatie lukt maar mondjesmaat vanwege een krappe arbeidsmarkt. Vacatures worden in hoog tempo uitgezet maar niet altijd met het gehoopte resultaat. De werkdruk leidt er toe dat het college blijvend voorzichtig is met het opstarten van nieuwe projecten. Dit is nog steeds mogelijk, maar niet zonder het stoppen van een andere projecten. Dit betekent ook dat niet alle nieuwe initiatieven kunnen worden opgepakt. Keuzes zullen moeten worden gemaakt.

Ondanks dit alles worden nog steeds stappen gezet in veel projecten. In de Binnenstad zijn we begonnen met een pilot Buurtvisie voor twee deelgebieden. Dit traject is bedoeld om aan de voorkant aan inwoners te vragen wat zij van de plannen vinden. Inwoners moeten kunnen meedenken over veranderingen en oplossingen in hun directe omgeving. Daarnaast is er voor de Binnenstad een toezegging vanuit het Rijk om bij te dragen aan onze plannen. Er is 25,3 mln. toegezegd om bij te dragen aan infrastructurele ingrepen, zoals fietspaden, looppaden en parkeerplaatsen.

In Entree lopen de plannen door zoals gepland. In de aankomende periode wordt het bestemmingsplan aan de raad aangeboden zodat na de vaststelling hiervan een nieuwe fase van de gebiedsontwikkeling aan zal breken. Parallel hieraan is een start gemaakt met het haalbaarheidsonderzoek voor een overkapping over de Afrikaweg.

De inspanningen van de afgelopen jaren werpen hun vruchten af. Momenteel staat voor meer dan achtduizend woningen op de planning. Ook blijkt uit de Woningbouwmonitor dat dit jaar inmiddels ruim tweehonderd woningen zijn gerealiseerd en nog eens 129 woningen zullen worden opgeleverd. In het oude dorp en Palenstein start in 2022 ook de bouw van bijna driehonderd woningen.

Al met al blijft het college en de ambtelijke organisatie in samenwerking met de raad doorbouwen aan een aantrekkelijker en vitaler Zoetermeer. Met hart voor de stad en het kompas gericht op de doelen van Zoetermeer 2040.



1.3 Toezeggingen

Tijdens de behandeling van de Rapportage Ruimtelijk Fysiek 2e helft 2021 op 23 mei 2022 zijn de volgende toezeggingen gedaan:

Toezegging 549:

Het college zegt toe bij de volgende projectenmarkt in het kader van de rapportage ruimtelijk fysiek inzichtelijk te maken welk afwegingskader gebruikt is bij de prioritering van projecten die in de rapportage zijn opgenomen.

Tijdens de aankomende projectenmarkt op 1 november zijn collega's aanwezig om het afwegingskader toe te lichten waarmee de projecten voor de 2e helft van 2022 zijn geprioriteerd.

Voorgesteld wordt om hiermee toezegging 549 als afgedaan te beschouwen.

Toezegging 550:

Het college zegt toe bij de volgende rapportage ruimtelijk fysiek, voor de daarin opgenomen woningbouwprojecten die tot de goedkope huur behoren, inzichtelijk te maken in hoeverre deze door woningcorporaties of particuliere partijen worden gerealiseerd.

De categorieën sociale huurwoningen en goedkope woningen zitten samen in het segment 'sociale en goedkope woningen'. Met ingang van deze rapportage is de gevraagde informatie weergegeven in hoofdstuk 3 van de rapportage. Daar zijn voor de eerste helft van 2022 de gerealiseerde aantallen opgenomen.

Voorgesteld wordt om hiermee toezegging 550 als afgedaan te beschouwen.

1.4 Stoplichten

Om de voortgang ten aanzien van de projectopdracht inzichtelijk te maken, is per project een projectstoplicht toegevoegd. Het stoplicht geeft beheersing van het project ten aanzien van de projectopdracht en de afspraken met de raad aan. Het stoplicht is een indicatie om de stand van zaken van het project weer te geven. Onderstaande maatstaf is toegepast voor invulling van het stoplicht.



Goed
Op koers/ binnen scope van de projectopdracht



Aandacht nodig van de AOG.
Bij te sturen binnen krediet en projectopdracht



Directe bijsturing noodzakelijk of aandacht nodig van de raad
Informerend en mogelijk raadsbesluit wijziging scope, aanvraag krediet

1.5 Gewijzigde stoplichten

Entree, Middengebied, uitwerken SOR



Reden van het verspringen van het stoplicht is dat het Voorlopig Ontwerp iets later is opgeleverd dan gepland en er sprake is van een beperkte overschrijding op het projectbudget (plankosten).

Entree, Stationsgebied



De status is op dit moment verbeterd van geel groen, omdat de organisatie op orde is gebracht.

Cadenza 2



De verwachting is dat geraamde kosten hoger zullen uitvallen en de vertraging in de planning de ambtelijke kosten verder laten stijgen. Hierdoor zal ook de grondoverdracht later plaatsvinden dan gepland.

Centraal park



Als gevolg van marktwerking en indexatie, de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is het gereserveerde budget van €6 mln. ontoereikend voor de realisatie van het totale centraal park. Omdat er onvoldoende budget gereserveerd is voor de realisatie van het centraal park staat het stoplicht nu op oranje.



Delftsewallen



Het stoplicht staat nu op groen omdat de kosten worden gedekt binnen het totale project en/of verrekend worden met de ontwikkelaar.

Engelandlaan 270



Door het vaststellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst en de voorspoedige voorbereidingen voor het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp vergunning is het stoplicht gewijzigd van oranje naar groen.

Markt 10



In de eerste helft van 2022 is er wel een evaluatie uitgevoerd door een extern bureau. De resultaten hiervan zijn gedeeld met de gemeenteraad en besproken met raadsleden. Vanaf 1 juli 2022 zal het project herstart worden. De projectopdracht zal opnieuw worden opgesteld en eind 2022 zal een aanvraag voor voorbereidingskrediet voor de haalbaarheidsfase besproken worden in de gemeenteraad. Gezien deze ontwikkeling is de status van een rood licht veranderd naar een oranje

Ontsluitingsweg Nutricia



Het stoplicht is op groen gezet, omdat er ten opzichte van de vorige rapportage geen afwijkingen zijn op de GROTIK-elementen.

Croesinckplein, vlek D



Meer plankosten en uitvoeringskosten dan geprognosticeerd. Blijvende aandacht om de capaciteit op orde te krijgen en te behouden. Vandaar dat het stoplicht van groen naar oranje gaat.

Welkom 2/Castellum verduurzaming



Het project is op 19 april 2022 op On Hold gezet i.v.m. het (mogelijk) mislukken van de aanbesteding van de WKO Palenstein. Dit heeft consequenties voor de uitwerking van het duurzaamheidsconcept voor Welkom2 en de daarmee samenhangende planning. Het project is momenteel in afwachting van een hernieuwde aanbesteding voor de WKO Palenstein. Dat is de reden dat het stoplicht op geel/oranje staat.

Scheglaan 11, FC Zoetermeer



Door de stijging van de bouwkosten (indexatie en bouwkostenstijgingen) en hogere VTA kosten (langere doorlooptijd) is meer budget nodig voor de realisatie van het project. Hierover is de raad op 8 juli 2022 geïnformeerd middels een memo. Het vervolgtraject wordt nader gespecificeerd. Het project kan niet binnen budget worden gerealiseerd. Dat is de reden dat het stoplicht op rood staat.

Moerbeigaarde 58, IKC



Er is een gerealiseerde overschrijding op het onderdeel bouwkosten als gevolg van prijskostenstijgingen en VTA kosten door de langere looptijd van het project. De verwachting is een overschrijding van €300.000,- inclusief Onvoorzien op het totale investeringskrediet. Dat is de reden dat het stoplicht op rood staat.

Velddreef, IKC



Voor de uitbreiding van het IKC met de functies sport en ontmoeting moet een investeringsbudget beschikbaar gesteld worden. Voor het beschikbaar krijgen van het benodigd budget wordt in de tweede helft van 2022 een raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. Omdat er voor de realisatie van het brede IKC een scopewijziging wordt doorgevoerd in het project staat het stoplicht nu op oranje.

[illegible]

The figure illustrates the spatial distribution of blocks in a 5x3 grid. The blocks are represented by colored dots: blue for UW, yellow for HB, pink for UV, green for a specific dot, and red for another specific dot. The three stacks and grids show different configurations of these blocks and dots.



5.1 Gebied: Buytenwegh – de Leyens

- 5.1.1 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling
- 5.1.2 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling de Sniep
- 5.1.3 Buytenparklaan 6, Noord - Westerhal
- 5.1.4 Buytenparklaan 6, renovatie voormalige turnhal
- 5.1.5 WC-De Leyens/Sartrezijde
- 5.1.6 Hildebrandhove - Pierre Kempthove

5.2 Gebied: Dorp

- 5.2.1 Eerste stationstraat / Vernèdepark
- 5.2.2 Molenstraat-Jan Hoornstraat-Cornelis van Eerdenstraat
5 mei straat-John Mc Cormickstraat-Van Brakelstraat
- 5.2.3 Ontsluitingsweg Nutricia
- 5.2.3 Rokkeveenseweg / Nutrihage
- 5.2.4 Vlamingstraat 1-3, Franx

5.3 Gebied: Driemanspolder

- 5.3.1 Van Leeuwenhoeklaan /Bijdorplan (Oostelijk plan fase 2)

5.4 Gebied: Kwadrant

- 5.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin
- 5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark
- 5.4.3 Van Tuylpark, Zwembad
- 5.4.4 Van Tuylpark, visie
- 5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin

Vorige Periode		Huidige Periode	
Fase	verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
UV		UV	
HB		HB	
UV		UV	
UV		UV	
UW		UW	
UV		UV	
HB		HB	
UW		UW	
UV		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UW		UW	
UW		HB	
UW		UW	
UW		UW	
		HB	



5.5 Gebied: Noordhove

5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen

Vorige Periode		Huidige Periode	
Fase	verkeerslicht	Fase	verkeerslicht

HB	
----	--

5.6 Gebied: Oosterheem

- 5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan
- 5.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)
- 5.6.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en bpd
- 5.6.4 Dwarstocht
- 5.6.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord
- 5.6.6 Martin Luther Kinglaan
- 5.6.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht
- 5.6.8 Olof Palmelaan Moskee
- 5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl 2 kavels Willem Dreeslaan
- 5.6.10 Sara Lydia Hoeve
- 5.6.11 Willem Dreeslaan/Stephensonstraat Oosterheem

UW		UW	
UW		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UW		UV	
UW		UW	
HB		UW	
UV		UV	

5.7 Gebied: Palenstein

- 5.7.1 Croesinckplein, Vlek D
- 5.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G
- 5.7.3 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I
- 5.7.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C
- 5.7.5 Van Aalstlaan 24
- 5.7.6 Du Meelaan 578-582, 588
- 5.7.7 Welkom 2/Castellum verduurzaming
- 5.7.8 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college

UW		UW	
UV		UV	
UV		UV	
UW		UV	
HB		HB	
UV		UV	
UW		UW	
		UW	



5.8 Gebied: Rokkeveen

- 5.8.1 Bladgroen
- 5.8.2 Eleanor Rooseveltlaan 3-29
- 5.8.3 Katwijkerlaantracé
- 5.8.4 Kleurlaan
- 5.8.5 Kurkhout / Balijhoeve
- 5.8.6 Plataanhout
- 5.8.7 Scheglaan 11, FC Zoetermeer
- 5.8.8 Zilverstraat Van der Valk

5.9 Gebied: Seghwaert

- 5.9.1 Moerbeigaarde 58, IKC
- 5.9.2 Velddreef, IKC

5.9 Gebied: Overige gebieden

- 5.10.1 Vervangen 20 houten bruggen
- 5.10.2 Politie Herhuisvesting
- 5.10.3 Stadhuis ARBO oplossingen

Vorige Periode		Huidige Periode	
Fase	verkeerslicht	Fase	verkeerslicht
UV		UV	
HB		UW	
UV		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UV		UV	
UW		UW	
UW		UW	

UV		UV	
HB		HB	

UV		UV	
HB		HB	
UV		UV	

2. Opbouw rapportage



2.1 Rapportageperiode

Deze rapportage geeft een overzicht van de stand van zaken van de ruimtelijk fysieke projecten van de gemeente Zoetermeer. De voorliggende rapportage geeft de stand van zaken weer over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022.

2.2 Soorten projecten

Zoals gezegd geeft deze rapportage een overzicht van de stand van zaken van de ruimtelijke fysieke projecten van de gemeente Zoetermeer.

Voor het verwezenlijken van haar ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen maakt de gemeente gebruik van het middel 'grondbeleid'. Grondbeleid, en ook de projecten die in dit kader worden gestart, zijn dus geen doel op zich, maar een middel, volgend op deze ruimtelijke doelstellingen. In structuurvisies, beleidsnota's, en bestemmingsplannen legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast, met vragen als: "Welke verdere verstedelijking staat de gemeente in de komende jaren voor? Welke voorzieningen moeten daartoe worden aangelegd? Welke ruimte krijgt de natuur in de gemeente?" Zie ook de herziene ['Handreiking grondbeleid voor raadsleden'](#) (november 2018).

Via projecten wordt uitvoering gegeven aan het beleid. De gemeente Zoetermeer kent de volgende soorten projecten. In elke rapportage over projecten staat aangegeven wat voor soort project het is.

1. Project Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterende projecten is de bouwkaal in het bezit van een private partij (ontwikkelaar, particulier, etc.) en wordt deze door die partij ontwikkeld. De gemeente treedt enkel (vooral) op als overheid die de plannen van private partijen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. In het kader van zo'n bestemmingswijziging moet de gemeente vaak allerlei kosten maken, zoals onderzoek, de aanleg van voorzieningen en dergelijke. Deze kosten moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op de derden, die daarvan profijt hebben, worden verhaald. Achtergrond van het verplichte karakter van dit kostenverhaal (de moet bepaling) is de wetgeving rondom Staatssteun.

2. Project Actief grondbeleid

Binnen actief grondbeleid vallen de grondexploitaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de projecten in voorbereiding naar grondexploitatie en projecten met een lopende grondexploitatie. Projecten in voorbereiding naar grondexploitatie bevinden zich in de haalbaarheidsfase en worden mogelijk in de toekomst projecten met een grondexploitatie. Veelal is voor deze projecten (in voorbereiding) door de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld.

Projecten met een lopende grondexploitatie starten pas na vaststelling van die grondexploitatie door de gemeenteraad (inclusief de scope, uitgangspunten, doorlooptijd en financiële consequentie). De gemeente heeft de te ontwikkelen grond in eigen bezit (of verwerft deze) en voert de regie over alle fasen van de grondexploitatie. Eventuele winst, maar ook het risico liggen bij een grondexploitatie volledig bij de gemeente. Voor de werkzaamheden binnen de grondexploitatie handelt de gemeente vanuit haar privaatrechtelijke rol en wordt zij fiscaal aangemerkt als onderneming.

3. Investeringsproject

Bij de investeringsprojecten is er sprake van investeringen in (her-)ontwikkeling van vastgoed, investeringen in de openbare buitenruimte en/of vervangingsinvesteringen in vastgoed en de openbare ruimte, door de gemeente vanuit haar publieke rol.



2.3 Fasering projecten

De Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken kent 3 fases van projecten en een fase waarin het project wordt opgestart. Er wordt gerapporteerd over projecten die in fase 1 t/m 3 zitten. In elke rapportage over projecten is aangegeven in welke fase het project zich bevindt.

Fase 0: Initiatiefase (willen)

Voordat een project een project is, wordt bepaald of de gemeente Zoetermeer daadwerkelijk een project wil opstarten. Dit is een fase die voorafgaat aan het project. Het is een verkenning van de kansen en risico's van het project. Er is nog geen projectmanager en projectopdracht in deze voorfase.

Fase 1: Haalbaarheidsfase (kunnen)

Het project begint met fase 1: de haalbaarheidsfase. In deze fase onderzoekt de projectmanager samen met zijn projectmedewerkers de haalbaarheid van het project.

Fase 2: Uitwerkingsfase (hoe)

Indien het project nog steeds wenselijk is (fase 0) en na het onderzoek van fase 1 haalbaar lijkt, beslist Ambtelijk Opdrachtgever samen met de Bestuurlijk Opdrachtgever door te gaan naar fase 2: de uitwerkingsfase. De vraag die in deze fase centraal staat is: 'Hoe komt het project tot uitvoering? In deze fase worden alle voorbereidingen getroffen om in de volgende fase het project daadwerkelijk te gaan uitvoeren.

Fase 3: Uitvoeringsfase (doen)

Nadat het project is uitgewerkt en bepaald is hoe het zal worden uitgevoerd kan het project daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit is fase 3: de uitvoeringsfase (doen).

Fases op de kaart

Om per gebied inzichtelijk te maken in welke fase de projecten zich bevinden, zijn de projectfases in kleur aangegeven:

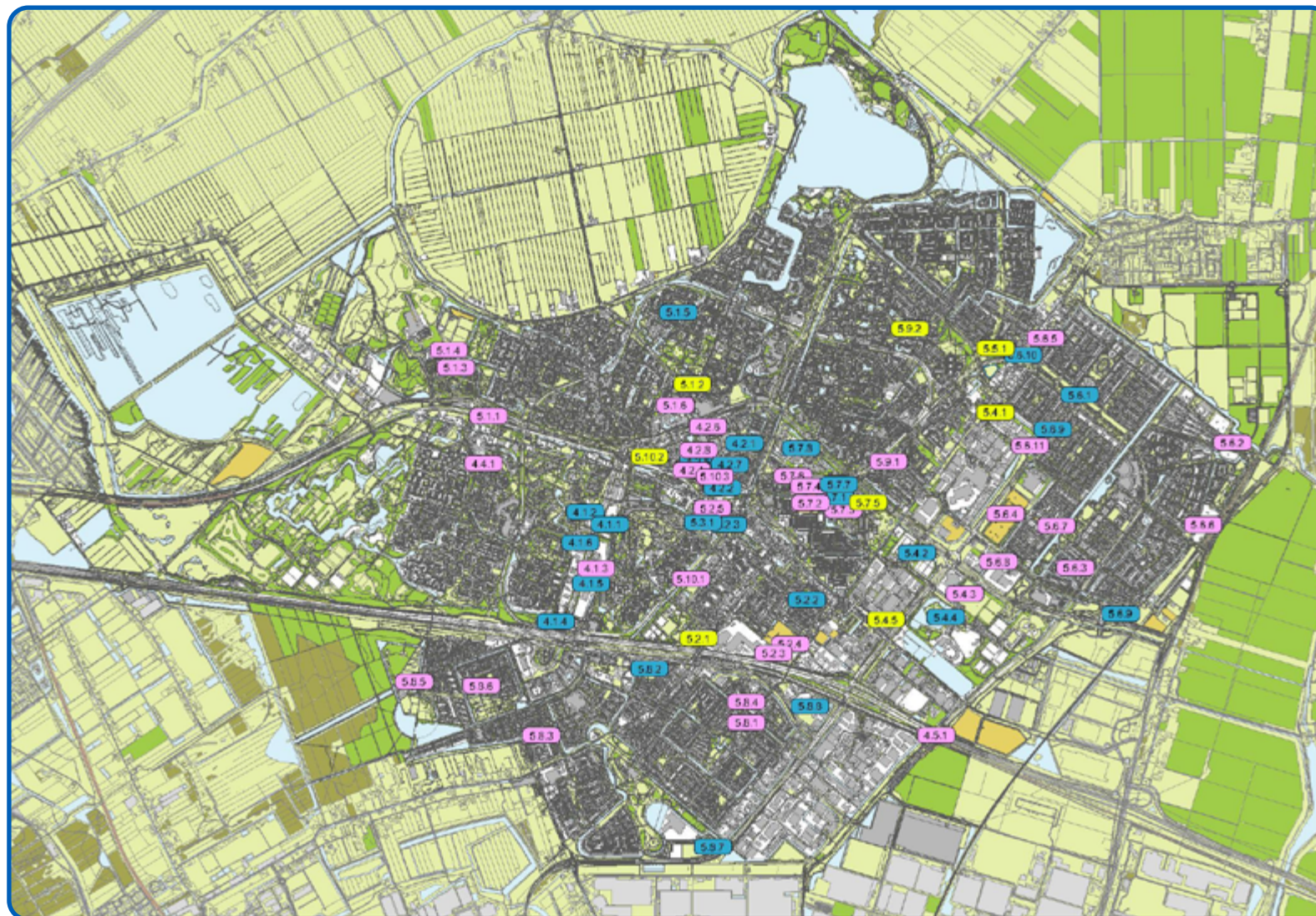
-  Haalbaarheidsfase
-  Uitwerkingsfase
-  Uitvoeringsfase

2.4 Leeswijzer projecten

Per gebied wordt de stand van zaken van de projecten, die geografisch binnen dat gebied vallen, weergegeven. Projecten die geografisch vallen in het gebied van een gebiedsontwikkeling/ programma zijn opgenomen in hoofdstuk 4 bij dat programma. Dit betekent niet dat alle project onderdeel zijn van het programma maar ze vallen geografisch wel in hetzelfde gebied.

Elke rapportage heeft dezelfde opzet: eerst wordt de startdatum van het project benoemd, in welke projectfase het project zich bevindt en wat voor soort project het is. Vervolgens wordt een korte omschrijving van het project gegeven, gevolgd door de stand van zaken per 30 juni 2022. Daarna wordt aangegeven wat we willen bereiken in het komende halfjaar. Ten slotte wordt de financiële stand van zaken per 30 juni 2022 beschreven en wordt het grootste risico van het project en de daarbij behorende beheersmaatregel benoemd.

2.5 Overzichtskaart van de projecten



Haalbaarheidsfase Uitwerkingsfase Uitvoeringsfase

3. Woningbouwmonitor



3.1 Rapportage voortgang Woningbouwprogramma

Ter rapportage over de voortgang van de woningbouw, treft u hier de halfjaarlijkse analyse aan van de gegevens uit de Woningbouwmonitor. De rapportage is sinds medio 2020 samen met de Schaalsprongrapportage onderdeel van de Voortgangsrapportage. De peildatum van de data in deze update is 23 juli 2022, tenzij anders vermeld. Bij de berekeningen van de prijsklassen in de realisatie voor de 1e helft van 2022 is ook gerekend tot en met 23 juli 2022.

3.2 Opzet Woningbouwmonitor

De Woningbouwmonitor geeft een doorkijk in de geplande nieuwbouw en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Ook laat het zien in welke segmenten de nieuwbouw is gepland, afgezet tegen de doelstellingen uit het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda. In de monitor worden de geplande type woningen (eengezinswoningen/ appartementen) weergegeven, evenals de verdeling over prijssegmenten en de fasen waarin de woningbouwprojecten zich bevinden.

De monitor wordt gevoed met gegevens van het projectenbureau en gegevens uit de BAG. De input van het projectenbureau betreft projecten waarvoor een projectopdracht is vastgesteld en die onder begeleiding staan van het projectenbureau.

Niet alle woningbouw in Zoetermeer wordt begeleid door het projectenbureau. Er zijn ook initiatieven, die zonder begeleiding van een projectmanager van de gemeente worden gerealiseerd. Om deze reden kan de realisatie in een jaar hoger uitvallen dan de planning in de woningbouwmonitor. Dit laatste is namelijk alleen gebaseerd op projecten van het projectenbureau.

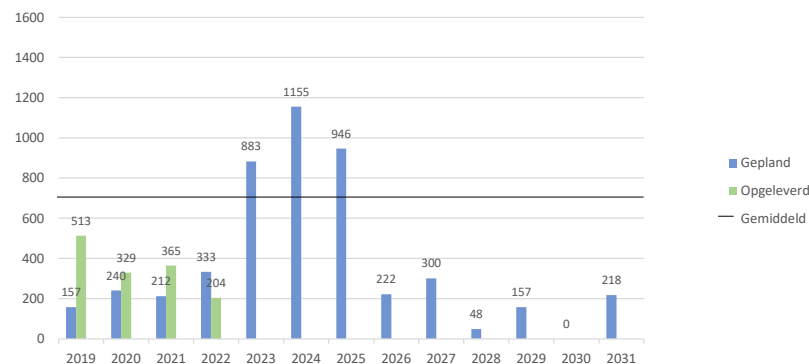
Van de projecten van het projectenbureau is bekend om welke woningtypen en prijssegmenten het gaat en in welke fase van ontwikkeling de projecten zich bevinden. Voor de projecten, die niet onder leiding van de gemeente staan, is dat niet altijd het geval. Momenteel is het grootste gedeelte van de woningbouw van het programma Entree nog geen onderdeel van de woningbouwmonitor. Voor deze deelprojecten zijn namelijk nog geen projectopdrachten vastgesteld en daardoor zijn de woningaantallen van Entree momenteel niet zichtbaar in de aantallen van de woningbouwmonitor. De aantallen daarvan zijn echter wel fors en worden daarom apart in deze rapportage genoemd. Er wordt doorlopend gewerkt aan verbetering van de woningbouwmonitor en de verfijning van de input en output. Onlangs is een nieuwe manier van registreren in gebruik genomen (de projectentool). Dit vergt nog enige fine-tuning in het dataverzameling en -beheer.

3.3 Doorkijk naar geplande nieuwbouw

In het Woningbouwprogramma is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks 700 nieuwe woningen te bouwen. Hieronder wordt weergegeven wat momenteel in de planning staat voor de komende jaren vanuit de woningbouwmonitor en het programma Entree. Samen tellen deze op tot het totaal aan geplande woningbouw voor Zoetermeer.

3.3.1 Geplande woningbouw in de woningbouwmonitor

De woningbouwmonitor laat de woningbouwplannen zien, waarvoor projectopdrachten zijn vastgesteld en die onder projectleiding staan van de gemeente. Deze aantallen staan in afbeelding 1. In totaal staan 4.195 te bouwen woningen op de planning onder leiding van het projectenbureau voor de jaren 2022-2031.¹



Afbeelding 1. Opgeleverde versus geplande woningen (per jaar).

In de vorige rapportage werd voor 2023 een zeer grote piek aan opleveringen (bijna 1500 woningen) verwacht. Wanneer we nu naar de cijfers kijken, zien we nog steeds een forse golf aan opleveringen, maar deze is meer verspreid en manifesteert zich over de jaren 2023-2025. In die drie jaren worden jaarlijks ongeveer duizend woningen opgeleverd.

3.3.2 Geplande woningbouw in het programma Entree

Omdat de woningaantallen in Entree fors zijn en voor een groot deel van de deelgebieden in Entree al anterieure overeenkomsten zijn afgesloten, noemen we hier ook de woningaantallen voor Entree. Ze zijn weergegeven in afbeelding 2. In totaal staan 4.107 te bouwen woningen op de planning in het programma De Entree voor de jaren 2022-2031 (als we Terra Nova niet meerekenen).

¹ Binnen deze aantallen vallen dus niet de deelgebieden uit Entree, omdat voor Entree nog geen projectopdrachten zijn vastgesteld. Uitzondering hierop is het deelproject Boerhaavelaan 1-7 Terra Nova.



3.3.3 Totalen voor geplande nieuwbouw

Als we de aantallen optellen, dan levert dit de volgende aantallen op voor de jaren 2022-2031.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2022-2031
Woningbouw monitor incl. Terra Nova	333	883	1155	946	222	300	48	157	0	218	4262
De Entree excl. Terra Nova	0	0	0	837	810	664	970	292	234	300	4107
Totaal	333	883	1155	1783	1032	964	1018	449	234	518	8369

Afbeelding 2. Tabel totaal te verwachten woningbouw op basis van de Woningbouwmonitor en het programma Entree Het deelproject Terra Nova is onderdeel van Entree en reeds opgenomen in de Woningbouwmonitor.

Voor zover nu bekend zijn, staan voor Zoetermeer in totaal (Woningbouwmonitor + De Entree) 8.369 woningen op de planning voor de periode 2022-2031.

3.4 Realisatie eerste helft 2022 en verwachting heel 2022

In de eerste helft van 2022 zijn 204 woningen gerealiseerd. Het gaat om de oplevering van (delen) van de volgende projecten: Plataanhout, Rokkeveenseweg/Nutrihage, Cyprus Parkeiland en woningen aan de Leeuwenhof en de Nathaliegang.

In tabel 2 is te zien dat de verwachting voor 2022 is om in totaal 333 woningen op te leveren. Ook gaat op de bouwkeizers aan de Delftse Wallen en Dwarstocht de bouw van start. Dat geldt ook voor de Diederik van Teilingenlaan en de Dirc van Doortogelaan/Goeswijn van de Poellaan in Palenstein.

3.5 Prijssegmenten en woningtypen

In de Versnellingsagenda is besloten de nieuwbouw te verdelen over de volgende segmenten: 27% sociale en goedkope huur (corporaties en marktpartijen), 25% middenhuur en 48% koop.

In 2019, 2020, 2021 en de eerste helft van 2022 zijn samen 1.411 woningen opgeleverd en 534 woningen gesloopt.

Van de 1.411 gebouwde woningen is een inschatting gemaakt van de prijsklassen. Daarbij worden de prijsklassen uit de woonvisie gehanteerd:

1. Sociale huur (corporatiehuur) + goedkope huur (huurwoningen onder de liberalisatiegrens van particuliere verhuurders)
2. Middenhuurwoningen (in het prijssegment liberalisatiegrens - ongeveer €1000)
3. Dure huurwoningen (boven €1000) + koopwoningen.

Uit de berekening komt het volgende beeld naar voren: 33,0% van deze woningen bestond uit sociale en goedkope huurwoningen, 16,7% uit middenhuurwoningen en 46,0% uit koop- en dure huurwoningen.

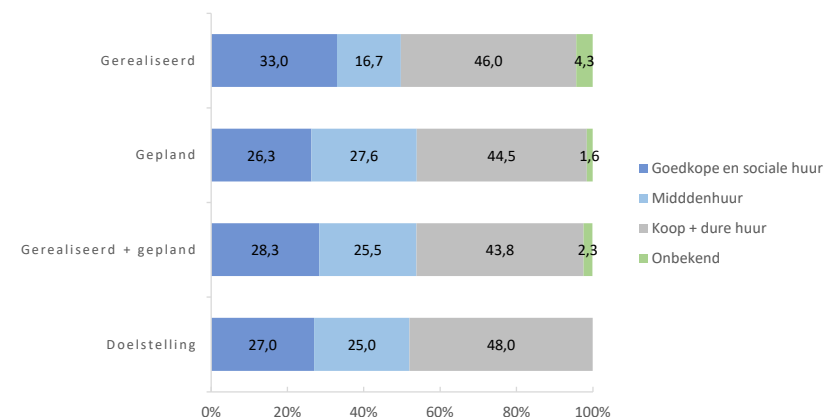
In de realisatie van 2019-2021 en de eerste helft van 2022 valt het aandeel koop en dure huurwoningen en het aandeel middenhuurwoningen dus lager uit dan de doelstelling uit

de Woonvisie en valt het aandeel goedkope en sociale huurwoningen hoger uit dan de doelstelling. In de planning van 2022-2031 is het aandeel dure huur + koop ook wat lager dan de doelstelling, komt middenhuur juist hoger dan de doelstelling uit en zit sociale + goedkope huur net iets onder de doelstelling.

In 2022 zijn binnen het segment sociale en goedkope huur 39 woningen opgeleverd. Hiervan was 97% van corporaties en 3% van particuliere verhuurders.

Als we de gerealiseerde aantallen van 2019-2021 optellen bij de geplande aantallen (inclusief heel 2022), dan zien we dat realisatie en planning elkaar wat compenseren en dat het totaalbeeld richting de streefwaarden uit de Woonvisie gaat, hoewel de dure huur + koop iets achterblijft: 28,3% voor sociale en goedkope huur; 25,5% voor middenhuur, 43,8% voor dure huur plus koop en 2,3% onbekend, versus de doelstelling van 27% voor sociale en goedkope huur, 25% voor middenhuur en 48% voor dure huur + koop.

Dit is te zien in afbeelding 3, waar de percentages van de realisatie, van de planning en van realisatie + planning voor de verschillende prijsklassen zijn opgenomen, met daaronder de doelstelling van de Woonvisie. Cijfermatig is dit ook weergegeven in afbeelding 4.



Afbeelding 3. Categorie woning: doelstelling versus gerealiseerd (2019-2021), gepland (2022-2031) en gerealiseerd + gepland (2019-2031).



Prijsklassen	Realisatie 2019		Realisatie 2020		Realisatie 2021		Realisatie 1e helft 2022		Realisatie 2019-2022/1		Streef-waarde Woonvisie	Planning WBM '22-'31		Realisatie '19-'21 + planning '22-'31
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	%	aantal	%	%
Goedkope en sociale huur	113	22,0	205	62,3	109	29,9	39	19,1	466,0	33,0	27,0	1123	26,3	28,3
Middenhuur	117	22,8	6	1,8	95	26,0	18	8,8	236,0	16,7	25,0	1176	27,6	25,5
Koop + dure huur	255	49,7	94	28,6	153	41,9	147	72,1	649,0	46,0	48,0	1896	44,5	43,8
Onbekend	28	5,5	24	7,3	8	2,2	0	0,0	60,0	4,3	0,0	67	1,6	2,3
Totaal	513	100,0	329	100,0	365	100,0	204	100,0	1411,0	100,0	100,0	4262	100,0	100,0

Afbeelding 4. Tabel realisatie en planning prijsklassen.

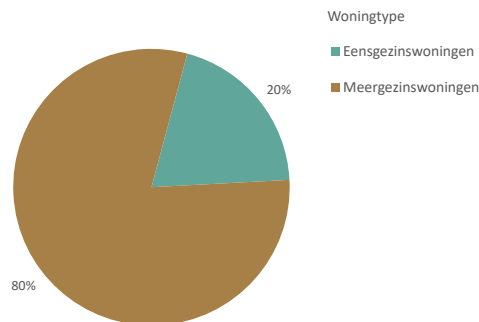
Deze totaalverdeling over 2019-2031 sluit vrij goed aan op de doelstellingen. Dure huur + koop blijft in de realisatie evengoed tot nu toe nog steeds wat achter bij de doelstelling.

In afbeelding 5 is te zien hoe het woningbouwprogramma de komende jaren cijfermatig over de verschillende prijssegmenten is verdeeld.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Goedkope en sociale huur	27	146	530	212	16	100	0	36	0	56	1123
Middenhuur	27	131	275	334	126	100	0	92	0	91	1176
Koop + dure huur	279	539	350	400	80	100	48	29	0	71	1896
Totaal	333	816	1155	946	222	300	48	157	0	218	4195

Afbeelding 5. Categorie woning: gepland (per jaar in cijfers). Qua prijsklasse onbekende woningen zijn niet meegenomen in deze berekeningen.

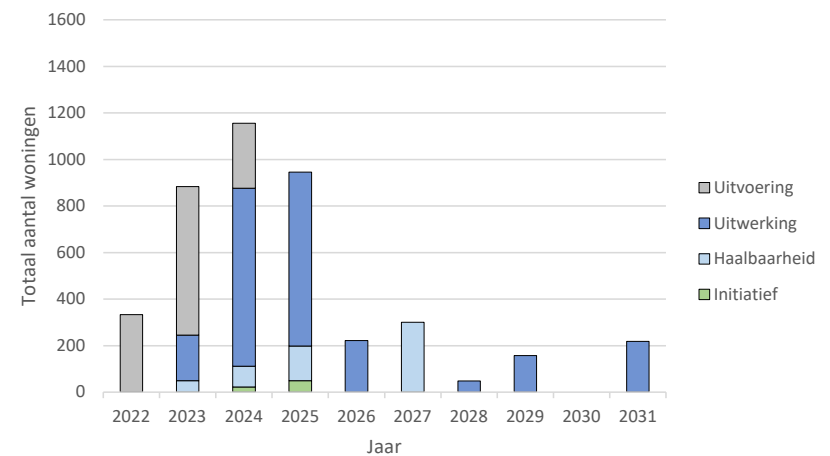
Van de nieuwbouw over 2019-2031 bestaat 80% uit meergezinswoningen (appartementen) en 20% uit eengezinswoningen. Ten opzichte van de peiling voor de vorige rapportage is het aandeel meergezinswoningen groter geworden en het aandeel eengezinswoningen kleiner. In afbeelding 5 is deze verdeling naar woningtypen weergegeven in een taartdiagram.



Afbeelding 6. Onderverdeling alle geplande woningen naar type (eengezins/meergezins).

3.6 Projectfasen

In afbeelding 7 is te zien in welke fasen de bouwprojecten zich bevinden, uitgedrukt in aantallen woningen en verdeeld over de jaren. De fasen lopen van initiatief via haalbaarheid en uitwerking naar uitvoering. Hoe verder een project in de fasering zit, hoe zekerder het is dat de woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 7. Fasering Projecten (per jaar).

3.7 Conclusie

Voor de komende jaren staan inclusief de Entree ruim acht duizend woningen op de planning. De piek van deze bouwproductie ligt in de komende 5 jaar, met om en nabij de duizend woningen per jaar.

In de afgelopen 3,5 jaar zijn ruim 1400 woningen gebouwd. In de eerste helft van 2022 zijn 204 woningen opgeleverd. De woningbouwmonitor geeft aan dat in 2022 onder leiding van het projectenbureau in totaal 333 woningen zullen worden gerealiseerd.

De verdeling qua prijssegmenten over 2019-2031 voor de projecten uit de woningbouwmonitor (zonder de Entree dus) sluit goed aan bij de doelstellingen uit het woonbeleid.

De geplande woningen bestaan voor 80% uit appartementen en voor ongeveer 20% uit eengezinswoningen.

4. Programma's





Ambitie/doelstelling

Het doel van de gebiedsontwikkeling Entree is het realiseren van een levendige, duurzame en gezonde stadswijk die kwaliteit en aantrekkelijkheid toevoegt aan Zoetermeer. Entree wordt gerealiseerd met een gevarieerd programma van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Een goede aansluiting op de OV-knoop rond de A12 en het centrum en goede mobiliteit- en parkeeroplossingen zijn daarbij belangrijke voorwaarden. De ontwikkeling van het Entreegebied met minimaal 4.500 woningen moet een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwambitie.

Belangrijkste resultaten

Middengebied

Opgave MER en bestemmingsplan

In 2022 is het ontwerpbestemmingsplan met achterliggende ontwerpstukken zoals het ontwerp MER en het concept Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door het college en ter inzage gelegd. In reactie hierop zijn een groot aantal (82) zienswijzen ingediend. Deze dienen zorgvuldig afgehandeld te worden en gezien de omvang en complexiteit van het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met het aantal zienswijzen en de inhoud hiervan, neemt het projectteam hiervoor de tijd die nodig is om dit te verwerken tot definitieve stukken.

Verder heeft Commissie voor het MER in het voorlopig advies een aantal adviezen en aanbevelingen gedaan. De Commissie signaleert bij de toetsing van het MER dat belangrijke informatie nog ontbreekt en adviseert deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen en dan pas een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

De verwerking heeft een vertraging van circa een halfjaar tot gevolg, en het bestemmingsplan is nu bepalend voor de oplevering van de woningen.

Opgave Gebiedsmarketing en communicatie

Om de veranderingen binnen het Entreegebied, en daarmee nieuwe woonmogelijkheden voor Zoetermeerders en investeringsmogelijkheden voor investeerders, bekend te maken, wordt het Entreegebied gepromoot. Dit gebeurt vanuit de opgave Gebiedsmarketing. Gemeente Zoetermeer neemt hierin de regie en werkt nauw samen met de grondeigenaren. In de eerste helft van het jaar hebben de volgende gebiedsmarketing en communicatie activiteiten plaatsgevonden:

- Het eerste kwartaal communiceerde programma Entree via website, stadsnieuws, en social media over de zienswijze-indiening voor het ontwerp bestemmingplan, MER e.a. Hierbij werden ook een infographic en een video ingezet.
- Bezoekers van de Provada in juni konden kennismaken met Entree op de stand van de Verstedelijkingsalliantie. Hier vertoonde het programma een film en gaf de programmamanager een presentatie.
- De marketingwerkgroep van gemeente en grondeigenaren, kwam ieder kwartaal bijeen. Doel is om naast de gezamenlijke gebiedsmarketing ook de individuele marketinguitingen in te zetten, en zo de gebiedsmarketing te versterken.
- Het informatiecentrum werd eind maart opengesteld op de woensdagmiddagen. Sindsdien is het aantal bezoekers verder aan het toenemen. Geïnteresseerden komen vooral langs voor een bezoek aan Entree in miniatuur (schetsmaquette).
- Begin juni is het informatiecentrum aan de Boerhaavelaan op informele wijze omgedoopt tot Club Entree: een plaats in de buurt waar je elkaar kunt ontmoeten, samen kunt bouwen aan Entree, en waar je informatie over het programma vindt.
- Een van de eerste invullingen hiervan is het huisvesten van de Dag voor de Architectuur op 18 juni, de hoogbouw-tentoonstelling van 60 jaar new town, en de doorlopende tentoonstelling (tot 10 september 2022) "Jan Sterenberg Constructie en Context bouwen in serie. Fijne rijtjes, Jan!"
- In totaal verschenen er drie nieuwsbrieven in de eerste helft van 2022. Ook bleven we via printed- en social media bouwen aan regionale en landelijke bekendheid. Een voorbeeld hiervan is het artikel in het magazine van de GGD over hun advisering over gezondheid in Entree.



Opgaven Exploitatie en eigenaren

Begin 2022 is het ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht en tegen dit plan zijn beperkte zienswijze ingebracht. De definitieve vaststelling is gekoppeld aan het bestemmingsplan en schuift door naar het eerste kwartaal van 2023.

Voor tweetal ontwikkelkavels, waarmee nog geen anterieure overeenkomst is gesloten zijn de gesprekken drukgaande om voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst te hebben. Dit is echter niet noodzakelijk voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling, anders wordt er in een latere fase gebruik gemaakt van het exploitatieplan.

Opgave Waardecreatie

Het doel van opgaveteam waardecreatie is dat er nu al gestart wordt het zichtbaar en aantrekkelijk maken van de meerwaarde van Entree als nieuw stedelijk gebied voor huidige én toekomstige bewoners. De focus van de placemaking strategie ligt nu op inzetten van tijdelijke programmering en placemaking van gebouwen en buitenruimte. Met deze initiatieven maken we een start met de hoogwaardige en levendige nieuwe stadswijk. In de ideale situatie kunnen tijdelijke initiatieven meegroeien in het gebied en een definitieve plek krijgen in Entree. Een voorbeeld van zo'n initiatief is het inrichten van een KWIEK route in Entree.

Opgave programmteam

Binnen het programmteam wordt de integraliteit binnen het middengebied van Entree geborgd. Onder andere door het vormgeven van de organisatie en verantwoordingslijnen. In dit kader zijn in de eerste helft van 2022 diverse projecten gestart, die verderop in deze rapportage terug te vinden zijn.

Stand van zaken/ vooruitblik

In de tweede helft van 2022 zullen de projecten die al zijn gestart, worden gecontinueerd. Tot nu toe betreft dit werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de aanpassingen in de openbare ruimte. Hierover staat meer informatie in de voortgangsrapportages van de betreffende projecten.

Naast de projecten, werken de eigenaren waar een anterieure overeenkomst mee is afgesloten aan het opstellen van uitwerkingsplannen voor hun kavels. Vanuit de gemeente wordt dit begeleid om uniformiteit en afgesproken programma/gemeente doelen te borgen. Op deze manier wordt bovendien beoogd om de gewenste voortgang in het traject te houden.

De ambitie van het programma blijft om alsnog een van de ontbrekende anterieure overeenkomsten te sluiten. Het bestuurlijke traject van het vaststellen van de relevante stukken zoals bestemmingsplan loopt intussen door.

Verder zal er dit jaar gewerkt worden aan de beantwoording van de zienswijzen ontwerpstukken bestemmingsplan, het daar waar nodig verwerken van deze antwoorden in de voorliggende plannen en het invoegen van de volgens de commissie MER ontbrekende informatie aan het MER onderzoek.

Vanuit Communicatie en Marketing blijft energie gestoken worden in de bekendheid van Entree en de informatieverstrekking over de ontwikkelingen in het gebied. Naast de reguliere communicatie uitingen, wordt er een fotowedstrijd georganiseerd. Ook krijgt de gebiedsmarketing een meer persoonlijke invulling door bewoners en ondernemers uit het gebied te interviewen voor de diverse uitingen van Entree. De marketing werkgroep onderzoekt het financieel draagvlak onder de grondeigenaren voor een feestelijke opening van Club Entree op 8 oktober 2022.

Op basis van de financiële stand per 1 juli 2022, zal er herziening van de businesscase plaatsvinden. De herziening behoort tot de reguliere werkzaamheden en is noodzakelijk om de business case up-to-date te houden. Bijvoorbeeld rekening houdend met (markt) ontwikkelingen en aansluiting te houden met de inrichting en aansturing van het programma en onderliggende projecten. Verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke businesscase worden geanalyseerd en verklaard.



Risico's

- Risico: Lagere exploitatiebijdrage eigenaren: er worden minder vierkante meters programma gerealiseerd dan waar de gebiedsbusinesscase vanuit gaat. Er zit geen bouwplicht in de overeenkomsten.
- Beheersmaatregel: In de contracten met de eigenaren is er een bodem gelegd in het minimumaantal vierkante meters t.b.v. de berekening van het kostenverhaal. Voor het verschil is een risicoreservering en weerstandscapaciteit in de gebiedsbusinesscase opgenomen.
- Risico: Door vertragingen van de bestemmingsplanprocedure of de bouwplannen van de grondeigenaren zijn meer ambtelijke uren nodig.
- Beheersmaatregel: Management op bestemmingsplan en fasering bouwplannen. Risicoreservering meegenomen in plankosten in de Gebiedsbusinesscase.
- Risico: Hogere kosten openbare ruimte; kostenraming definitieve inrichtingsplan is hoger dan raming bij het raadsvoorstel aan budget is afgegeven.
- Beheersmaatregel: Meenemen in herziening gebiedsbusinesscase Entree midden bij vaststellen Exploitatieplan derde kwartaal 2022.
- Risico: Er ontstaat een financiële badkuip binnen de exploitatie van de gebiedsontwikkeling. Kost gaat voor de baat uit.
- Beheersmaatregel: Kosten van de publieke investeringen in de fasering koppelen aan de afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit kan maar deels. Soms lopen de publieke investeringen vooruit op de private.

Financieel

Programmakosten Entree Zoetermeer:
Begroting jaarschijf 2022: €2.880.041
Prognose jaarschijf 2022: €3.179.717

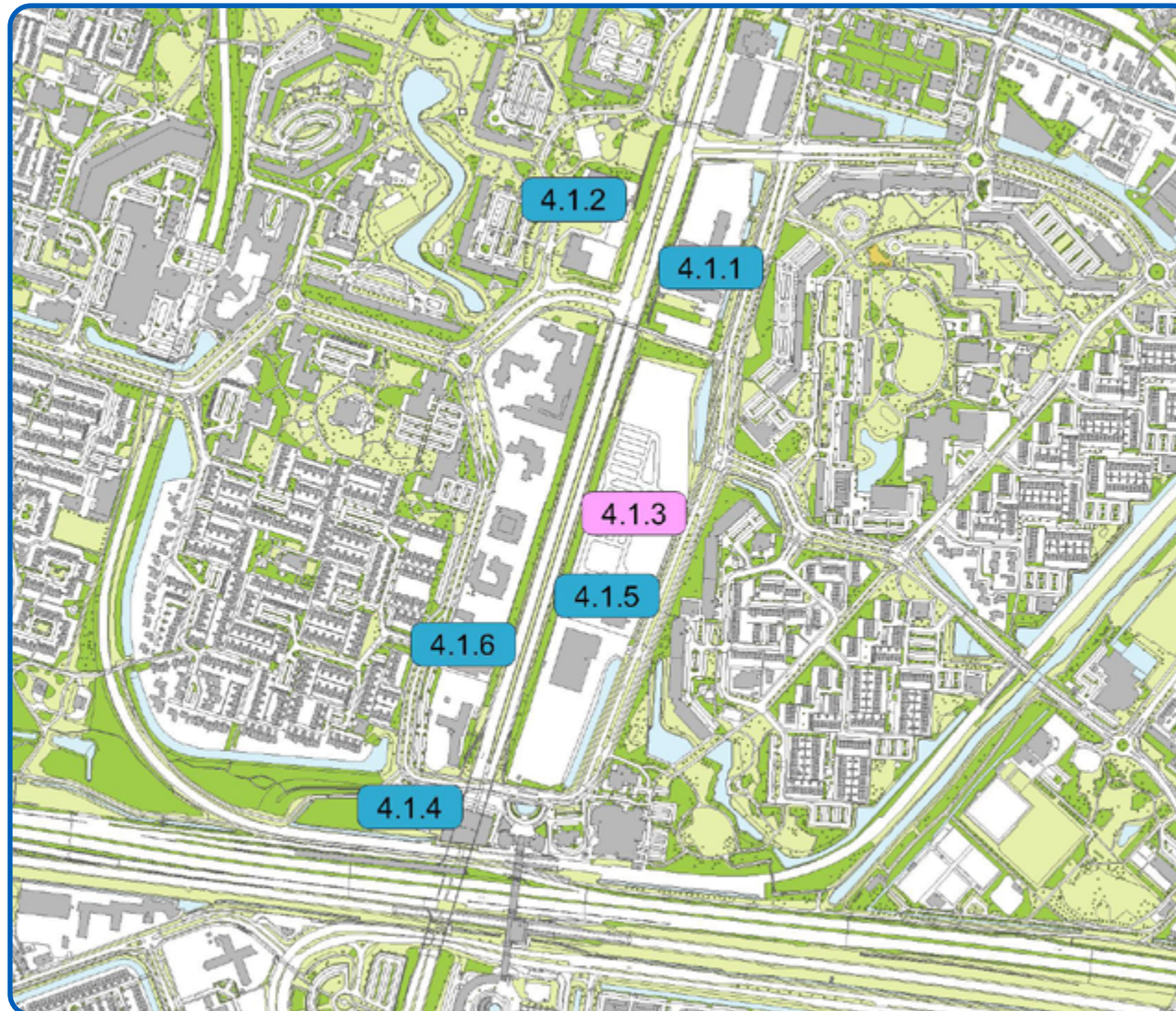
Toelichting:

Met raadsbesluit 0637682126 Ruimtelijk Kader en Investeringsbudget middengebiet is een totaalbudget beschikbaar gesteld van ca. €79,2 mln. Het budget wordt voor €53,4 mln. gedekt vanuit bijdrage kostenverhaal, grondverkoop en subsidie. Het budget is opgedeeld in verschillende onderdelen en jaren.

Voor 2022 worden op de voorbereidingskosten extra kosten verwacht tot ca €0,3 mln.. De overschrijding wordt met name veroorzaakt doordat er naar aanleiding van de zienswijzen en advies van de commissie MER aanvullende onderzoeken plaats moeten vinden. Ook in 2021 was er sprake van een overschrijding van €0,3 mln. op de voorbereidingskosten zodat de totale overschrijding €0,6 mln. bedraagt.

Vanwege de langere voorbereidingstijd wordt een vertraging van de uitvoering voorzien. De voorziene uitgaven van €11,2 mln. zullen grotendeels na 2022 plaatsvinden. In het Eerste Tussenbericht is een risico wegens prijsstijgingen voor de gehele looptijd van per saldo €2 mln. gemeld. Naar verwachting zullen deze zich ook voortdoen.

In de tweede helft van dit jaar zal een herziening van deze businesscase worden opgesteld en voorgelegd. Hierin zullen de extra kosten en de mogelijkheden tot dekking, inclusief de post onvoorzien, worden opgenomen. Hierin zal ook een nieuwe fasering van de uitvoering worden opgenomen.



- 4.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova
- 4.1.2 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne
(geen onderdeel van programma Entree maar valt wel in gebied Entree)
- 4.1.3 Entree, Middengebied, uitwerken SOR
- 4.1.4 Entree, Stationsgebied
- 4.1.5 Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast
- 4.1.6 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot



Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



4.1.1 Entree, Middengebied, Oost 7: Terra Nova

Startdatum: 1-Feb-2006

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het project kent een lange looptijd, het is in 2006 gestart en er zijn inmiddels verschillende overeenkomsten voor Terra Nova gesloten. De afgelopen jaren hebben er verscheidene haalbaarheidsstudies plaatsgevonden, waaruit uiteindelijk een plan is ontstaan. Dit plan bestaat uit de transformatie van het kantorencomplex naar 393 woningen verdeeld in 106 goedkope huur, 98 middeldure huur en 189 vrije sector huur. Onder deze woningen vallen ook 30 levensloopbestendige woningen. Het casco van het gebouw blijft staan, de gevel wordt op enkele plaatsen wat opgedikt en in zijn totaliteit vervangen voor een nieuwe gevel.

Stand van Zaken

- De omgevingsvergunning strijdig gebruik (wijziging bestemmingsplan) is inmiddels onherroepelijk;
- CRK heeft advies gegeven m.b.t. het gebouw en de openbaar toegankelijke ruimte rondom Terra Nova;
- Het plint- en woonprogramma zijn gewijzigd in aantallen en typen, zo is er meer middeldure huur en minder dure huur en is de commerciële plint gewijzigd in een woon-/werkplint.
- De omgevingsvergunning activiteit bouw is aangevraagd;
- De VAC en TR hebben advies gegeven aan Breevast m.b.t. de toegankelijkheid van het gebouw en de openbaar toegankelijke ruimte rondom Terra Nova;
- De resultaten van de participatie (antwoorden op vragen en opmerkingen van omwonenden) zijn meegenomen in het ontwerp van het toegankelijke gebied rondom Terra Nova;
- Breevast heeft de omgeving op 22 juni 2022 een terugkoppeling gegeven met betrekking tot de resultaten van de participatie en de stand van zaken van de ontwikkeling.
- De woningen worden later opgeleverd dan eerder verwacht, in plaats van de deelopleveringen in 2023 en 2024 wordt de volledige oplevering in 2025 verwacht.

Wat willen we bereiken

- Het strippen van het gebouw is naar verwachting in augustus afgerond;
- Onherroepelijke omgevingsvergunning activiteit bouw;
- Afstemming over het zorgprogramma;
- Afstemming fasering bouwrijp maken Afrikaweg op bouw Terra Nova;
- Afstemmen Voorlopig ontwerp openbare ruimte Entree op ontwerp Terra Nova;
- Starten van de bouw;

Financiële stand van zaken

De gemaakte en nog te maken kosten worden verhaald middels de verhaalde exploitatiebijdrage en is onderdeel van de businesscase Entree.

Risico's

Risico: Het ontwerp van het gezondheidsgebouw dat los van Terra Nova op de kavel gepositioneerd is, is nog niet goedgekeurd door de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK), waardoor er mogelijk geen zorgprogramma komt

Gevolg: Geen zorgprogramma op de kavel van Terra Nova

Beheersmaatregel: Verdere afstemming tussen de CRK en het projectteam van Breevast en de gemeente over de doorontwikkeling van een zorgprogramma op deze kavel.

Risico: De ontwikkeling van Terra Nova loopt vertraging op door prijsontwikkeling

Gevolg: Vertraging van het project, latere start bouw

Beheersmaatregel: Afstemming over bouwlogistiek.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

Q4
Start bouw



4.1.2 Entree, Middengebied, West 8: Brandweerkazerne

Startdatum: 18-Mei-2020

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Op 18 mei 2020 heeft de raad ingestemd met de verplaatsing van de brandweerkazerne van Brusselstraat 4 naar de locatie Abdissenbos, waar in opdracht van Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) een nieuwe kazerne wordt gerealiseerd, inclusief de aanleg van een ontsluitingsweg op de locatie Abdissenbos binnen budget en conform planning op basis van een kostprijs dekkende verkoop.

Stand van Zaken

Het project Brandweerkazerne Abdissenbos bevindt zich in de projectfase Prijs- en Contractvorming. De aanbesteding voor de nieuwbouw van de kazerne is opgestart (stuurgroep d.d. 9 februari 2022). De opdracht bestaat uit de voorbereiding en realisatie van de kazerne aan het Abdissenbos, in bouwteamverband. Voorafgaand aan het aanbestedingstraject heeft het ontwerpteam een definitief ontwerp uitgewerkt voor de kazerne. Dit definitief ontwerp is tijdens de aanbesteding ter beschikking gesteld aan de geselecteerde gegadigden (besluit stuurgroep d.d. mei 2022). De geselecteerde gegadigden zijn in de gelegenheid gesteld een inschrijving te doen.

Wat willen we bereiken

Op vrijdag 22 juli 2022 zijn er twee inschrijvingen ingediend. De inschrijvingen zijn getoetst op volledigheid, het voldoen aan de instructies en of er wordt voldaan aan de gestelde eisen. Na toetsing bleek dat de ingediende inschrijvingen voldoen aan deze toets. Vervolgens zijn de inschrijvingen door gemeente Zoetermeer en VRH beoordeeld aan de hand van de invulling van de subgunningcriteria. Het totaal van de scores voor de afzonderlijke subgunningcriteria zijn opgeteld wat leidt tot de totaalscore en tot de aanbidding van de aannemer met de beste prijs-kwaliteit verhouding.

Het bedrag van de stichtingskostenraming ligt ten tijde van de aanbesteding ca. 13% hoger. Daarmee is het beschikbaar gestelde budget ontoereikend om het project binnen de financiële kaders te realiseren. In de bouwteamfase wordt samen met de aannemer kostenbewust gestuurd op een afronding van het ontwerp. Aan het eind van de bouwteamfase wordt op basis van dit ontwerp een definitieve begroting opgesteld. Volgens afspraak wordt op basis dit ontwerp en bijbehorende kostenraming budget aangevraagd voor de definitieve uitwerking en de realisatie van de kazerne aan het Abdissenbos.

Financiële stand van zaken

De raad heeft op 18 mei 2020 ingestemd met een investeringsbudget €8.715.000 incl. btw. Voor de geraamde bouwkostenstijging is binnen het beschikbaar gestelde budget onvoldoende dekking. Om die reden staat het stoplicht voor het beheersaspect geld nu op oranje.

De bouwkostenkosten zijn reeds verlaagd door optimalisatie van het ontwerp. De opdrachtgever bij dit project bespreken verdere mogelijkheden om te bezuinigen op bouwkosten en de mogelijke inzet van de post onvoorzien. Desalniettemin is het onhaalbaar om de vastgestelde kwaliteitskaders binnen het investeringsbudget van €8.715.000 te realiseren. Afsproken is dat de gemeente en VRH meerkosten in het project delen op basis van de verhouding 50/50. Hiertoe is in de gemeentebegroting aanvullend een bedrag gereserveerd. De 50/50 regeling gaat pas in nadat de post onvoorzien volledig is aangewend en verdere bezuiniging in de planuitvoering niet mogelijk is. Conform afspraak wordt dit bestuurlijk voorgelegd bij zowel de gemeente als VRH.

Risico's

Risico: Hogere bouwkosten en/of onhaalbare kwaliteitskaders.

Oorzaak: Al geruime tijd zijn prijzen op de bouw- en materiaalmarkt extreem aan het stijgen. In eerste instantie onder invloed van de coronacrisis en in 2022 vanwege de onzekere situatie rond de oorlog in Oekraïne.

Beheersmaatregel: Afsproken is dat de gemeente en VRH meerkosten als gevolg van wijzigingen of onvoorziene zaken delen op basis van de verhouding 50/50. Hiertoe is in de gemeentebegroting aanvullend een bedrag gereserveerd. De 50/50 regeling gaat pas in nadat de post onvoorzien volledig is aangewend en verdere bezuiniging in de planuitvoering niet mogelijk is.

Risico: Onvoldoende dekking voor hogere bouwkosten a.g.v. marktwerking.

Oorzaak: Voor de realisatie van de brandweerkazerne is een taakstellend budget van €8.715.000 inclusief BTW beschikbaar gesteld middels raadsbesluit 0637553532 d.d. 18 mei 2020. Het bedrag van de stichtingskostenraming ten tijde van de aanbesteding is €1.157.418 hoger, namelijk €9.872.418. Daarmee is het beschikbaar gestelde budget ontoereikend om het project binnen de financiële kaders te realiseren.

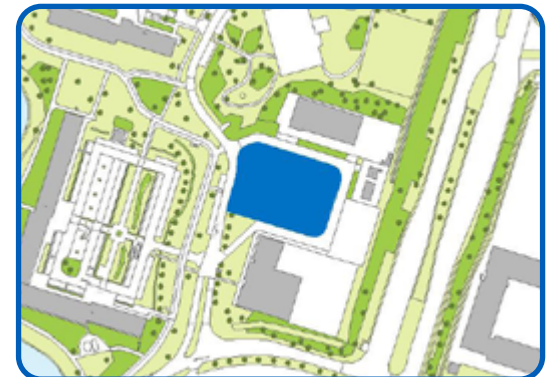
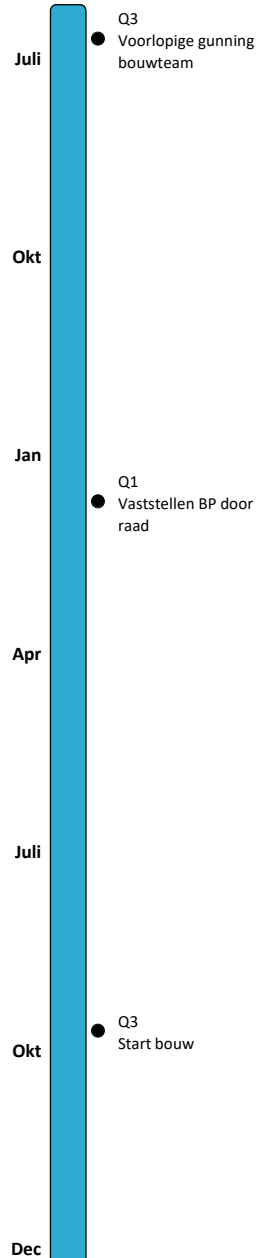
Beheersmaatregel: In het ontwerptraject is geconstateerd dat er met verdere bezuinigingen de gewenste kwaliteit wordt losgelaten. Om het project binnen de financiële kaders te realiseren moet er budget bijkomen of worden bezuinigd op kwaliteit in de bouwteamfase.

Risico: Er wordt bezwaar aangetekend tegen de wijziging van het bestemmingsplan en/of de bouwactiviteiten.

Gevolg: Langere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.

Beheersmaatregel: Participatieproces inzetten voor een breed gedragen ontwerp- en planuitwerking.

Deze rapportage is opgesteld over de periode 1 januari 2022 – 30 juni 2022. Het opstellen van de rapportage heeft een lange doorlooptijd waardoor we zijn ingehaald door nieuwe ontwikkelingen. Het project heeft de raad inmiddels geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen middels een memo of voorgelegd besluit. Dit kan leiden tot tegenstrijdigheden met bovenstaande tekst.





4.1.3 Entree, Middengebied, uitwerken SOR

Startdatum: 1-Sep-2021

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op de ontwikkeling en realisatie van de Openbare Ruimte en betreft het opstellen van een voorontwerp en definitief ontwerp openbare ruimte.

Stand van Zaken

Het Structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR) is verder uitgewerkt naar een concept Voorlopig Ontwerp. Tevens is een concept bestek voor het bouwrijpmaken van de Afrikaweg opgesteld. Gedurende het opstellen van het voorlopig ontwerp heeft afstemming plaatsgevonden in de Klankbordgroep Openbare Ruimte (6 vergaderingen) en met diverse VVE's grenzend aan Entree. Op 30 juni heeft een openbare inloopavond plaatsgevonden waar bezoekers kennis konden nemen van het concept Voorlopig Ontwerp en reactie hebben kunnen geven. De kapvergunning voor het rooien van bomen aan de Afrikaweg is verleend; bezwaren daarop zijn nog in behandeling bij de Bezwaarcommissie.

Reden van het verspringen van het stoplicht is dat het Voorlopig Ontwerp iets later is opgeleverd dan gepland en er sprake is van een beperkte overschrijding op het projectbudget (plankosten).

Wat willen we bereiken

Het definitief Voorlopig Ontwerp wordt de komende maanden opgesteld.

De start van het Definitief Ontwerp wordt uitgesteld vanwege vertraging in de start van de Uitwerkingsplannen door de eigenaren. Deze ontwerpprocessen willen wij gelijktijdig laten oplopen om een goede afstemming te krijgen tussen openbare ruimte en de woningbouwplannen.

In een participatie-avond zal de definitieve versie van het voorlopig ontwerp gepresenteerd.

Financiële stand van zaken

Er is sprake van een beperkte overschrijding op het projectbudget door dat er meer onderzoeken en daarmee ook meer plankosten nodig waren dan gepland. De overschrijding kan opgevangen worden binnen het projectbudget Entree.

Risico's

Risico: Temporiseren van het definitief ontwerp van de openbare ruimte.

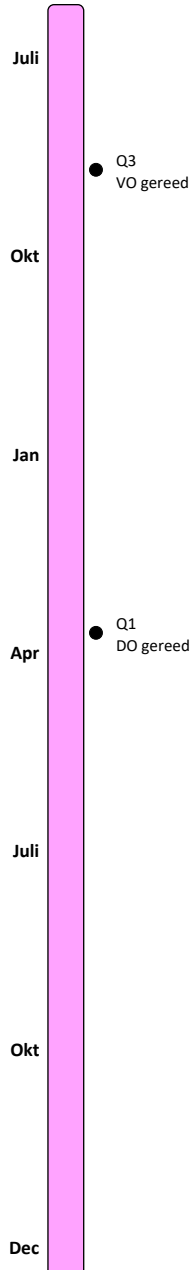
Gevolg: Oplopende plankosten.

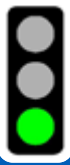
Beheersmaatregel: Beperken van inzet van teamleden en externe partijen gedurende de periode waarin het ontwerpproces wordt getemporeerd. Nagaan op welke wijze het ontwerpproces kan worden geoptimaliseerd.

Risico: Ontwerp van de openbare ruimte sluit niet goed aan op de omliggende wijken omdat informatie over de bestaande situatie onvoldoende in beeld is.

Gevolg: Verslechtering van de verstandhouding met omwonenden en herzien van het ontwerp met als gevolg hogere plankosten en mogelijk vertraging.

Beheersmaatregel: Continueren van de inbreng van de Klankbordgroep Openbare Ruimte tijdens de verdere ontwerpuitwerking en vervolgen van de gesprekken met de VVE's/bewoners die direct aan de grenzen van het plangebied wonen





4.1.4 Entree, Stationsgebied

Startdatum: 23-Nov-2021

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Realisatie van een opgewaardeerd station Zoetermeer met goede, aantrekkelijke en logische aansluitingen op de omgeving. Voor het gehele stationsgebied wordt een structuurontwerp opgesteld. Vooruitlopend daarop wordt aan de noordzijde een opwaardering van de Entree, een gebouwde fietsenstalling en een fietsbrug vanaf de Afrikaweg naar het station voorbereid en gerealiseerd.

Stand van Zaken

De organisatie is op orde gebracht. Met name voor het structuurontwerp, maar ook voor het plintgebouw is wel nog aanvullende informatie vanuit de omgeving nodig. Deze informatie wordt op dit moment verzameld. Voor het plintgebouw en de fietsbrug tussen de Afrikaweg en het plintgebouw is een voorlopig ontwerp opgeleverd. De status is op dit moment verbeterd van geel groen, omdat de organisatie op orde is gebracht.

Wat willen we bereiken

Het VO van het plintgebouw en de fietsbrug is in concept gereed. Hierover zal komende periode participatie plaatsvinden. Daarna worden de opmerkingen, inclusief bovenstaande aandachtspunten, verwerkt en wordt het VO verder uitgewerkt tot een concept DO. Naar verwachting zal dit begin 2023 in concept gereed zijn. Het structuurontwerp zal parallel aan het DO worden uitgewerkt.

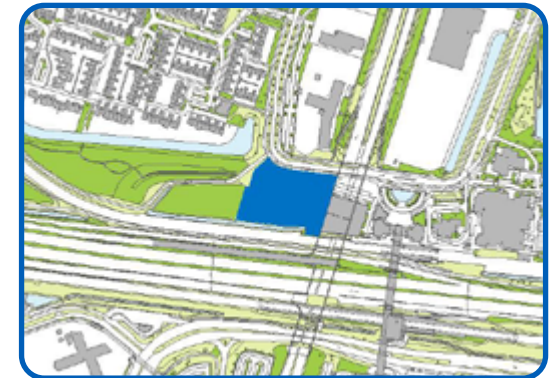
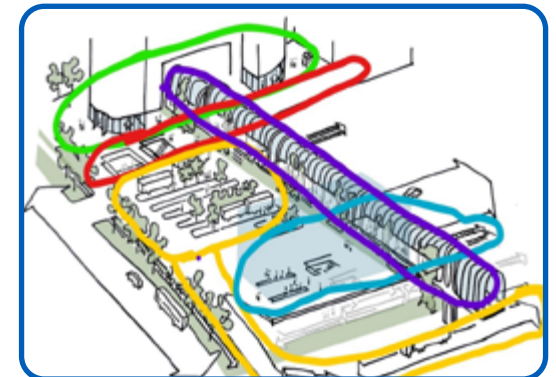
Financiële stand van zaken

De voorbereidingskosten vinden plaats binnen het beschikbare budget. De ramingen van de uitvoeringskosten passen als gevolg van de sterk gestegen bouwkosten op dit moment niet binnen het beschikbare budget. Komende periode zal hier op gestuurd worden om deze kosten weer binnen budget te brengen.

Risico's

Risico:	Onvoldoende integraliteit van de verschillende onderdelen en met de omgeving.
Gevolg:	Verminderde kwaliteit doordat onderdelen niet goed op elkaar aansluiten.
Beheersmaatregel:	Door zaken parallel op te pakken met hetzelfde team wordt dit risico beheerst. Daarnaast vindt intensieve interactie met de omgeving plaats om het ontwerp ook binnen de context van de omgeving goed passend uit te werken.

Risico:	Bouwkostenstijgingen: de markt is momenteel zeer volatiel.
Gevolg:	Budgetoverschrijdingen.
Beheersmaatregel:	Door na iedere ontwerpstep een marktanalyse te doen en de budgetten te vergelijken met de marktprijzen kan gestuurd worden op het binnen budget houden van het ontwerp. Wel kan dit bij zeer grote bouwkostenstijgingen leiden tot noodzakelijke keuzes die indien nodig voorgelegd zullen worden.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

● Q2
Start aanbesteding

● Q3
Start uitvoering fietsbrug

● Start uitvoering
plintgebouw



4.1.5 Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast

Startdatum: Mrt-2022

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Planbegeleiding van de totstandkoming van het Uitwerkingsplan voor Oost 1 t/m 8.

Het Uitwerkingsplan is voor rekening en risico van de grondeigenaar. In het Uitwerkingsplan worden de kaders die zijn opgesteld voor de planontwikkeling Entree uitgewerkt tot vier concrete (gebied)uitwerkingsplannen; voor het stationsgebied, voor Entree-Oost, voor Entree-West 1 t/m 4 en voor Entree-West 6 & 7. In deze plannen wordt de samenhang vastgelegd tussen individuele bouwplannen die in deze gebieden ontwikkeld gaan worden, zodat de som der delen een geheel gaat vormen. De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan moet passen, zijn vastgelegd in het ontwerp-bestemmingsplan (BP), het Planuitwerkingskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan en het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR).

Voorliggend project behelst het Uitwerkingsplan voor de kavels Oost 1 t/m Oost 8.

Stand van Zaken

Breevast heeft haar projectorganisatie deels ingericht en heeft met het door haar ingehuurd stedenbouwkundig bureau een analyse gemaakt van het gemeentelijk Ruimtelijk Kader voor de oostzijde.

Het oranje stoplicht blijft gehandhaafd omdat er nog geen vervolg is gegeven aan de analyse. Het opstellen van een projectaanpak daarvoor vraagt bij Breevast meer tijd dan verwacht. De gemeente is in overleg met Breevast over de aanpak en de aangepaste planning. Breevast heeft de verwachting uitgesproken dat het Uitwerkingsplan eind december 2022 in concept gereed is in plaats van eind mei 2022.

Wat willen we bereiken

- Opstellen concept Uitwerkingsplan Oost 1 tot en met Oost 8
- Participatie-avond over concept Uitwerkingsplan
- Afstemming van concept Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte op concept Uitwerkingsplan
- Opstellen definitief Uitwerkingsplan

Financiële stand van zaken

Het geraamde budget bestaat uit VTA kosten (uren) en een post onvoorzien. De gerealiseerde kosten lopen vanwege de hierboven genoemde vertraging achter bij de planning. Het project blijft binnen budget.

Risico's

Risico:	De bestemmingsplanprocedure loopt vertraging op, waardoor later in het Uitwerkingsplan nog wijzigingen zouden kunnen moeten worden aangebracht.
Gevolg:	Uitwerkingsplan moet worden aangepast.
Beheersmaatregel:	Zienswijzen worden ingediend tijdens periode van het opstellen van het Uitwerkingsplan. Inbrengen in Projectgroep en beoordelen van en rekening met deze zienswijzen.

Risico:	Het Ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is nog niet af waardoor aansluitproblemen kunnen ontstaan.
Gevolg:	Beide ontwerpen moeten achteraf aangepast/geoptimaliseerd worden.
Beheersmaatregel:	Organiseren van regelmatig afstemmingsoverleg tussen beide projectteams waar raakvlakken worden besproken en zonodig consensus over aan te houden uitgangspunten.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

● Q4
VO gereed

● Q1
DO gereed



4.1.6 Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot

Startdatum: Mrt-2022

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In dit project worden de eigenaren van West 1 t/m 4 begeleid bij de totstandkoming van het Uitwerkingsplan voor West 1 t/m 4.

Het opstellen van het uitwerkingsplan is voor rekening en risico van de 3 grondeigenaren van W 1 t/m 4 gezamenlijk.

De kaders waarbinnen het Uitwerkingsplan uitgewerkt wordt, zijn vastgelegd in het ontwerp-Bestemmingsplan (BP), het planuitvoeringskader (PUK), het concept-Beeldkwaliteitsplan en het Structuurplan Openbare Ruimte (SOR).

Stand van Zaken

In het afgelopen jaar is het project opgestart met de ontwikkelaars. Aan de ontwikkelaars is gevraagd om een gezamenlijk stedenbouwkundig uitwerkingsplan te maken. Hierdoor worden ze niet alleen geconfronteerd met hun eigen ambities en die van de gemeente, maar ook met die van elkaar. Daarnaast heeft het concept bestemmingsplan invloed op de mogelijkheden die de ontwikkelaars hebben bij het ontwerp. De ontwikkelaars hebben hierdoor nog geen plan ingeleverd wat te beoordelen is en hierdoor loopt de planning vertraging op.

Wat willen we bereiken

Het doel is om in 2022 de planvorming met de ontwikkelaars te continueren en vast te laten stellen.

Hiertoe zal er in de tweede helft van 2022 een aantal stappen ondernomen worden.

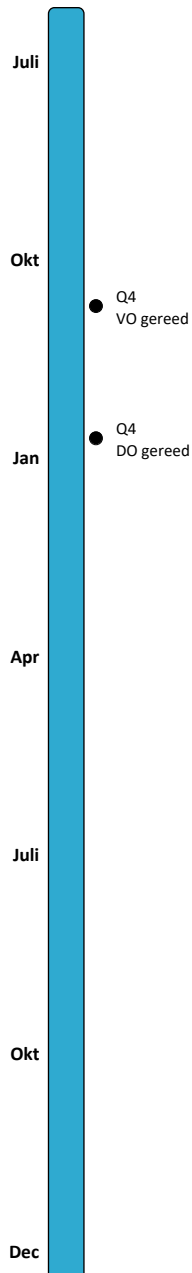
Ten eerste dienen de ontwikkelaars hun plan af te ronden en in te dienen. Dit plan zal vervolgens ambtelijk beoordeeld worden op de verschillende beleidsaspecten en ambities. Daarna kan het Qteam het plan beoordelen op kwaliteit. Afhankelijk van de uitkomsten van de beoordelingen zal het plan ofwel worden aangeboden aan het college van B&W dan wel dienen de ontwikkelaars eerst aanpassingen uit te voeren.

Financiële stand van zaken

De planning loopt vertraging op. Omdat deze vertraging voornamelijk wordt veroorzaakt door het niet gereed hebben van het uitwerkingsplan (deze wordt opgesteld door de ontwikkelende partijen), is er sprake van een verschuiving van werkzaamheden aan de kant van de gemeente. Hierdoor is de verwachting dat de kosten binnen het initiële budget zullen blijven.

Risico's

- | | |
|-------------------|---|
| Risico: | Bij vertraging in de bestemmingsplanprocedure, bestaat de kans dat de ontwikkelende partijen later in hun uitwerkingsplan nog wijzigingen moeten aanbrengen. |
| Gevolg: | Door aanpassingen in het uitwerkingsplan kan vertraging ontstaan in de integrale planning van het middengebied van Entree. Deze vertraging kan weer invloed hebben op de planning van het ontwerpproces van de openbare ruimte, omdat deze ontwerpen op elkaar moeten aansluiten. |
| Beheersmaatregel: | Door te overleggen op zowel ambtelijk niveau als onderling tussen de ontwikkelaars en de gemeente moet worden gezien hoe extra vertraging kan worden voortkomen. |





Omschrijving programma: ambitie/doelstelling

De ambitie van het programma Binnenstad is het door-ontwikkelen en versterken van een levendige, aantrekkelijke, sfeervolle, bruisende en gastvrije Zoetermeerse binnenstad. Een binnenstad met hoogwaardige stedelijke woonmilieus, in het oog springende architectuur, een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een levendig straatbeeld, een veilige, mooie en prettige openbare ruimte en groen. Een binnenstad met ruimte voor ontmoeting en het smeden van sociale verbanden. Er worden woningen toegevoegd, er is meer ruimte voor de fietser en de voetganger, een verbeterde water- en groenstructuur en meer biodiversiteit." De binnenstad is het visitekaartje van een stad. Voor de inwoners van Zoetermeer is de binnenstad het onmiskenbare hart van de stad. Het is dé plek om te winkelen, maar ook steeds meer de plek voor ontmoeting, uitgaan, kunst en cultuur. Voor een groeiende groep binnenstadsbewoners is het hun thuis. Zoetermeer wil een kwalitatieve en kwantitatieve sprong maken.

Dit wil het programma bereiken door:

- Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave van 2.000 woningen toe te voegen in de binnenstad en in te zetten op stedelijke woonmilieus;
- De daarbij behorende voorzieningen te realiseren met een breed aanbod van maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- De kwaliteit van de openbare ruimte en het groen van het de Binnenstad te verbeteren. Hierdoor werken we aan een gezond leefklimaat met schonere lucht en ruimte om te bewegen een verbeterde water en groenstructuur en meer biodiversiteit;
- Te werken aan het klimaatbestendig bestendig maken en de energietransitie in de binnenstad te faciliteren en bevorderen.
- Het realiseren van bijzondere plekken met eigen karakter in de deelgebieden van de binnenstad;
- Het ontwikkelen van een binnenstadcultuur;
- Het presenteren van de binnenstad met inzet van binnenstadmanagement en citymarketing;
- Het verbinden van de Binnenstad en komen tot een structurele samenwerking met ondernemers, eigenaren, de culturele sector, belangenverenigingen, bewoners en gebruikers van de binnenstad.

Resultaten op programma niveau per 30 juni 2022

A. Een vastgestelde uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022/2023

Op 31 januari 2022 is door de raad budget toegekend voor de uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022/2023. Doel van de uitvoeringsstrategie is om de ambitie zoals deze in de Visie Binnenstad 2040 is vormgegeven om te zetten in een uitvoeringsprogramma en een (integrale) gebieds businesscase zodat de verandering ook in gang kan worden gezet.

B. Een onderzoek naar de programmering wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen voor de Binnenstad

Er is een programmering uitgewerkt waarop wonen, werken, openbare ruimte en voorzieningen ruimtelijk en programmatisch in de binnenstad een plek kunnen krijgen zowel in het bestaande of nog te realiseren vastgoed als in het openbaar gebied. De programmering geeft antwoorden op:

- Welke veranderingen moeten plaats vinden om de het doel van een levendige en aantrekkelijke binnenstad te bereiken
- De vertaling van deze programmering naar de negen deelgebieden van de binnenstad

C. Start van haalbaarheidsfase van twee van de drie deelgebieden vanuit de prioritering

Drie deelgebieden in het programma Binnenstad zijn geprioriteerd in de uitvoeringsstrategie om te starten met de haalbaarheidsfase. Twee deelgebieden zijn gestart en hebben een vastgestelde projectopdracht:

- deelgebied 3 Luxemburglaan e.o. (inclusief Stadshartpassage);
- deelgebied 5a Zuidflank/Nederlandlaan;
- In verband met de beschikbare capaciteit binnen de gemeente is deelgebied 1, Denemarkenlaan e.o. nog niet gestart met de haalbaarheidsfase.

D. Start met de poef buurtvisie voor deelgebied 3 en 5A

Op 4 juli 2022 is het raadsbesluit raadsvoorstel Startnotitie proef stedenbouwkundige buurtvisie vastgesteld. Het college heeft op 22 december 2021 besloten dat de proef stedenbouwkundige buurtvisie gedaan gaat worden bij twee deelgebieden in de Binnenstad, te weten:

- Deelgebied 3: Luxemburglaan e.o. (inclusief stadshartpassage)
- Deelgebied 5a: Zuidflank / Nederlandlaan



- E. Een uitwerking van de strategische communicatiestrategie;
- De website programma binnenstad van de gemeente is vernieuwd
 - Communicatie over het totaal van de Binnenstad en de lopende projecten in de vorm van social media en nieuwsbrieven is toegenomen
 - Een nieuwe branding is uitgewerkt en in gebruik genomen

F. Aanvraag subsidie Mobiliteitsfonds is gehonoreerd
Voor het programma Binnenstad is daarmee een bedrag van €25,3 mln. (inclusief btw) opgenomen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (het MIRT). Dit is vastgesteld onder voorbehoud van cofinanciering door de gemeente waarover vóór 1 oktober 2022 duidelijkheid moet worden gegeven.

De extra middelen bieden een kans voor de gemeente om te komen tot een versnelling van het programma.

G. Voortzetten Programmasturing, inclusief coördinatie, integraliteit en sturing op de lopende projecten

Op dit moment heeft het programma Binnenstad 10 lopende projecten in verschillende faseringen. Dit vraagt om afstemming, coördinatie en sturing op al deze projecten waarbij de integraliteit moet worden gewaarborgd.

Resultaten op projecten niveau per 30 juni 2022

1. Project deelgebied 3 Luxemburglaan en omgeving; start haalbaarheidsfase
2. Project deelgebied 5A Zuidflank/Nederlandlaan; start haalbaarheidsfase en getekende intentieovereenkomst
3. Project Upgrade Stadshart : nazorgfase, afronding overdracht beheer
4. Project Luxemburglaan 2-10: start uitvoeringsfase, afgeronde bestemmingsplanprocedure en start voorbereiding sloopwerkzaamheden
5. Project Centraal Park: uitwerkingsfase, afgeronde participatie ten behoeve van het DO
6. Project Delftsewallen: start van de juridisch-planologische procedures
7. Project Engellandlaan 140: start uitvoeringsfase, ondertekende koop- en realisatieovereenkomst (Q2 2022)
8. Project Engellandlaan 270 : start uitwerkingsfase, ondertekende anterieure overeenkomst
9. Project Cadenza II: uitvoeringsfase, bestemmingsplan procedure
10. Project Markt 10: afgeronde evaluatie markt 10

Financiële stand van zaken per 30 juni 2022

De Gemeenteraad heeft met raadsbesluit 0637766181, beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie Binnenstad 2022 en 2023, per 31 januari 2022 voor het overkoepelende programma en het opstarten van de haalbaarheidsfase van de drie geprioriteerde deelgebieden, €1.599.000 voor 2022 en €871.000 voor 2023 beschikbaar gesteld.

a) Programma overkoepelend

Voor het inhoudelijk programma is voor 2022 en 2023 een budget van €1.543.000 beschikbaar gesteld (2022 €926.000 en 2023 €617.000). Dit is €1.127.500 gebaseerd op het raadsvoorstel inclusief eenmalige bedragen van vanuit 2021 en van het jaar 2022 van het gebiedsprogramma zijn binnen het beschikbaar gestelde budget uitgevoerd. Het is de verwachting dat van het totaal te besteden bedrag in 2022 een bedrag resteert van €111.000. Dit zal in 2023 gebruikt worden voor het opstellen van de vervolg uitvoeringsstrategie en de businesscase.

b) Geprioriteerde deelgebieden Binnenstad deelgebieden 1, 3 en 5A

Voor de deelgebieden 1, 3 en 5A is voor 2022 en 2023 een budget van €1.342.000 beschikbaar gesteld (2022 €949.000 en 2023 €393.000).

Deelgebied 1 (Denemarkenlaan) is niet geprioriteerd door het college vanwege capaciteitsgebrek en zal pas in 2023 van start gaan. Dit betekent dat het gehele geraamde budget voor deelgebied 1 van €340.000 zal doorschuiven naar 2023.

De werkzaamheden voor deelgebieden 3 en 5A zijn een kwartaal later gestart door de vertraagde besluitvorming rondom de buurtvisie (beide gebieden zijn proef voor deze buurtvisie), de vorming van de projectteams, het uitwerken van de projectopdrachten en vertraagde besluitvorming over de haalbaarheid. Het is de verwachting dat van het totaal te besteden bedrag in 2022 van beide deelgebieden een bedrag resteert van €260.000. Dit zal in 2023 gebruikt worden voor het opstellen van gebiedsvisies, participatie en de deelgebied businesscases.

c) Subsidie mobiliteitsfonds

Op 23 juni 2022 heeft het Rijk de Tweede Kamer geïnformeerd dat de aanvraag voor de subsidie mobiliteitsfonds is gehonoreerd en dat daarmee een bedrag van €25,3 mln. (inclusief btw) is opgenomen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (het MIRT). Dit is vastgesteld onder voorbehoud van cofinanciering door de gemeente. De subsidie wordt meegenomen in de businesscase van het programma Binnenstad.



Risicoanalyse

Voor het programma is een risico register opgesteld welke elk kwartaal wordt gemonitord.

De belangrijkste risico's voor het programma zijn:

- Risico: Draagvlak voor plannen binnenstad kan afnemen
- Oorzaak: Door de lange doorlooptijd van 18 jaar kunnen beleidswijzigingen, wijziging visie, latere ontwikkelingen of veranderingen in de andere gebiedsprogramma's en hierdoor een andere prioritering binnen de gemeente ontstaan.
- Gevolg: Het programma en de uitvoering van deelprojecten gaat tot hinder en veranderingen in de binnenstad leiden.
- Gevolg: Mogelijk nieuwe prioriteiten/ scope wijzigingen waardoor Visie Binnenstad 2040 niet tijdig kan worden uitgevoerd of vraagt om verandering/aanpassing. Dit kan gevolgen hebben voor de totale businesscase.
- Risico: Onrust en weerstand tegen veranderingen.
- Beheersmaatregel: Periodiek herijken van de opgave en scope, anticiperen op de wijziging(en) en alleen met goedkeuring van en met de consequenties erbij kunnen wijzigingen door de raad worden doorgevoerd. De raad blijft hierdoor betrokken bij de ontwikkelingen en keuzes in de Binnenstad.
- Zorgvuldig proces van communicatie en afstemming blijven managen en doorlopen met de omgeving en het bestuur.
- Risico: Investeringscapaciteit staat onder druk
- Oorzaak: Externe invloeden, markteffecten, woningbouw komt in de knel.
- Gevolg: Gemeente moet gemaakte kosten afboeken.
- Beheersmaatregel: Zorgen voor prioriteren, (her)faseren en flexibiliteit in bouwen: plannen aanpasbaar/adaptief maken.

Vooruitblik

Programma niveau

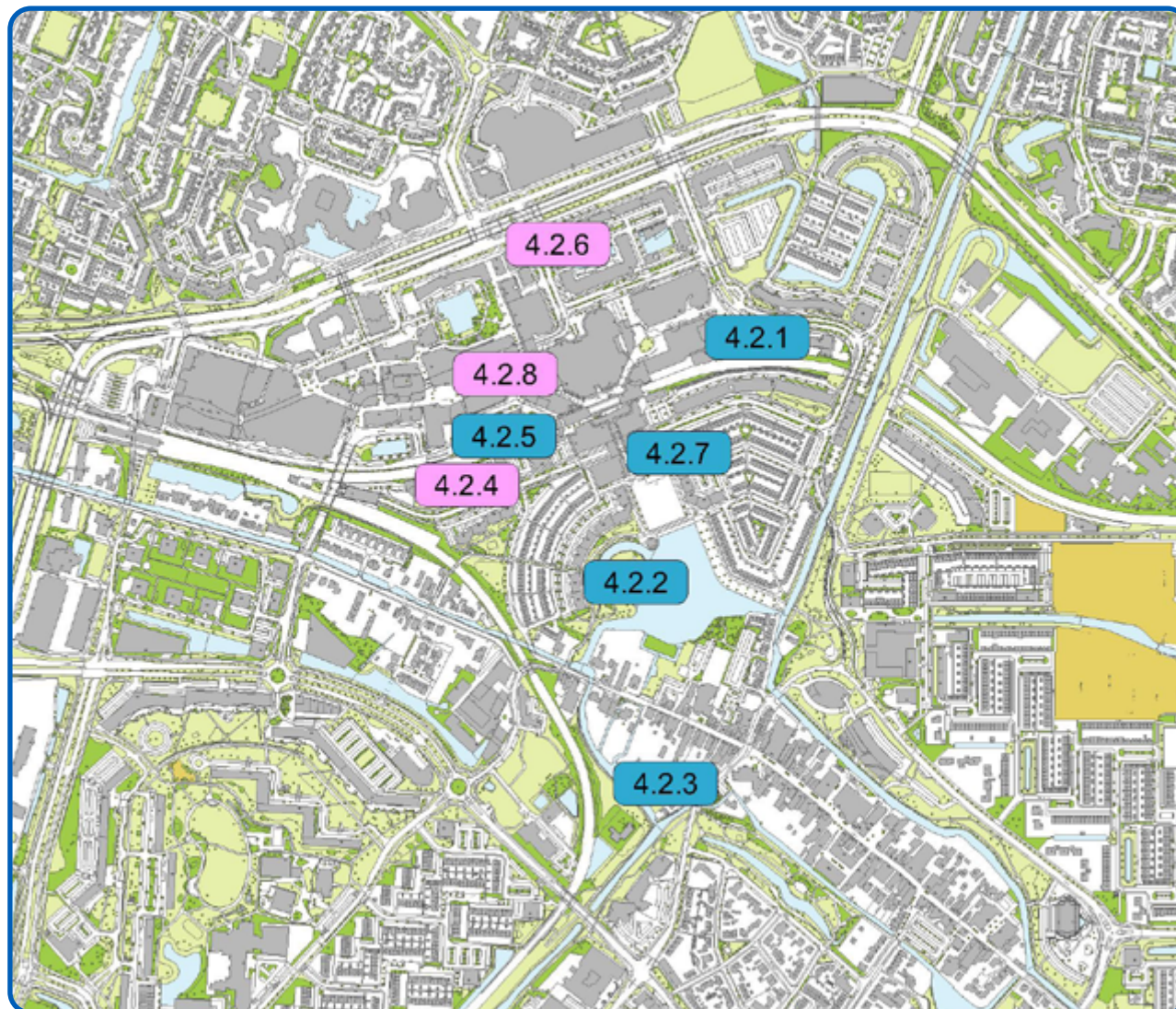
- raadsvoorstel vervolg uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2040
- Businesscase op programma niveau

Om expliciet aandacht te houden voor het geheel van de Binnenstad en een vervolg uitvoeringsstrategie naar de raad te brengen zal een uitgewerkte businesscase op programma niveau worden opgesteld.

- Een planuitwerking voor de Binnenstad:
 - een beeldkwaliteitsplan,
 - uitwerkingsplan openbaar gebied,
 - verkeerskundig ontwerp,
 - nadere analyse WKO;
- Start van de haalbaarheidsfase van deelgebied 1
- Start met de uitvoering proef buurtvisie voor deelgebied 3 en 5A;
 - Een verdere uitwerking van de strategische communicatiestrategie;
 - Eind augustus website (0.1 versie) live.
 - Introductiecampagne, social media
- Voor de deelgebieden werken met de nieuwe gebiedsvisie;
- Start bijeenkomst buurtvisie

Projecten niveau

- De haalbaarheidsfase van de twee geprioriteerde deelgebieden is gestart, per deelgebied wordt opgeleverd een gebiedsvisie met een raadsvoorstel ter besluitvorming
- Project Upgrade Stadshart : Afronding project
- Project Luxemburglaan 2-10: start sloop en daarna start bouw
- Project Deelgebied 3 Luxemburglaan e.o.: uitwerking haalbaarheidsfase
- Project Deelgebied 5A Zuidflank: uitwerking haalbaarheidsfase
- Project Centraal Park: raadsvoorstel definitief ontwerp Centraal Park
- Project Delftewallen: afronding van de juridisch-planologische procedures en start sloop
- Project Engelandlaan 140: Start uitvoering
- Project Engelandlaan 270 : Start uitwerkingsfase
- Project Cadenza II: raadsvoorstel Bestemmingsplanprocedure
- Project Markt 10: raadsvoorstel start haalbaarheidsfase
- Project Deelgebied 1 Denemarkenlaan e.o.: start haalbaarheidsfase



- 4.2.1 Cadenza 2
- 4.2.2 Centraal park
- 4.2.3 Delftsewallen
- 4.2.4 Engelandlaan 140
- 4.2.5 Engelandlaan 270
- 4.2.6 Luxemburglaan 2-10
- 4.2.7 Markt 10
- 4.2.8 Upgrade Stadshart



Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



4.2.1 Cadenza 2

Startdatum: 5-Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In het kader van de ambities in de Visie Binnenstad en de Schaalsprong wordt voor de binnenstad een verdichting voorzien met 2000 nieuwe woningen. De locatie Cadenza 2 is al geruime tijd in beeld om te ontwikkelen met woningbouw. Daarmee draagt het project bij aan de woningbouwopgave in de binnenstad en specifiek aan de ambitie om jongerenwoningen te realiseren.

In de raadsvergadering van 13 februari 2017 heeft de raad via een amendement aangegeven dat Cadenza 2 voortvarend ontwikkeld dient te worden. Hierbij moet het college streven naar een minimaal budgetneutrale ontwikkeling met een mix van tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen. In maart 2018 heeft de raad uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgesteld. In 2019 zijn de gesprekken met de ontwikkelaar, welke een plan voor de locatie had, beëindigd, aangezien er geen financiële overeenstemming bereikt werd. In april 2019 is de herziene grondexploitatie vastgesteld. In juni 2019 heeft het college besloten de locatie in de markt te zetten en in juni 2020 is de verkoopprocedure van start gegaan en is ook het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld. De verkoopprocedure is in februari 2021 succesvol afgerond. Een winnende marktpartij gaat op de locatie Cadenza 2 het project SAM realiseren.

Stand van Zaken

- Start uitwerking voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp
- Ontwerpbestemmingsplan laten vaststellen door college en terinzage leggen
- Aanvraag omgevingsvergunning voor trafo Stedin

Wat willen we bereiken

- Bestemmingsplan laten vaststellen door gemeenteraad
- Aanvraag omgevingsvergunning ontwikkelaar
- Afronden werkzaamheden trafo Stedin
- Start bouwrijp maken

Financiële stand van zaken

De verwachting is dat de geraamde kosten voor de aanpassingen aan de trafo Stedin hoger zullen uitvallen. Daarnaast zullen door de vertraging in de planning de ambtelijke kosten verder stijgen. Door de vertraging zal ook de grondoverdracht later plaatsvinden. Hierdoor worden de opbrengsten uit de verkoop van de grond (zoals is vastgelegd in de koopovereenkomst met de ontwikkelaar) later ontvangen dan geraamd. Het budget in de grondexploitatie is voor de totale kosten niet toereikend, maar bij de actualisering van het MPG in 2023 zal het benodigde extra budget in de grondexploitatie Cadenza 2 worden verwerkt.

Risico's

Risico: Vertraging project door mogelijke bezwaarprocedure bestemmingsplantraject.
Gevolg: Vertraging start bouw, stijging van de plankosten en mogelijke planschade.
Beheersmaatregel: Alle wijzigingen transparant communiceren naar de omgeving, maar planschade is verantwoordelijkheid ontwikkelaar.

Risico: Extra aanpassing aan trafo Stedin zorgt voor hogere kosten dan geraamd.
Gevolg: Stijging kosten door vertraging, aanpassing ontwerp en huidige economische situatie.
Beheersmaatregel: Frequent overleg tussen Stedin en gemeente om verdere stijging van kosten te beperken.



Juli

Oktober

Januari

April

Juli

Oktober

December

Q3
• Indienen
omgevingsvergunning

Q1
• Bouwrijp maken

Q1
• Start bouw



4.2.2 Centraal park

Startdatum: 4-Jul-2017

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In 2017 is de Visie Centraal Park opgesteld, waarin voor de deelgebieden Marseillepad, Dobbe-eiland, Dobbepas, Nicolaasplein, Park Palenstein, Dorpsstraat-West en de Buurtvaart wensbeelden zijn beschreven. De gemeenteraad heeft de Visie vastgesteld en besloten de visie uit te werken tot een ontwerp en een financiële raming te maken. Op basis hiervan kan een besluit worden genomen over de uitvoering van de werkzaamheden.

Stand van Zaken

Het op 14 juli 2020 verkregen voorbereidingsbudget is ingezet om het ontwerp Centraal Park uit te werken tot een voorlopig ontwerp voor het gehele park en de uitwerking van een definitief ontwerp voor de deelgebieden Dobbe-eiland (deelgebied 3) en Dobbepas (deelgebied 4). op 22 juni 2022 heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden ten behoeve van een verdere invulling van het ontwerp.

Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat is een nieuwe wandelverbinding gemaakt richting het Wilhelminapark (deelgebied 8). Met de realisatie van deelgebied 8 en de aanleg van een wandelpad langs de Buurtvaart wordt invulling gegeven aan de ambitie uit de visie Centraal Park voor het realiseren van een nieuwe wandelverbinding tussen de Dorpsstraat en het Wilhelminapark.

Wat willen we bereiken

Al geruime tijd zijn prijzen op de bouw- en materiaalmarkt extreem aan het stijgen. In eerste instantie onder invloed van de coronacrisis en in 2022 vanwege de onzekere situatie rond de oorlog in Oekraïne. Als gevolg van deze ontwikkelingen is het in 2019 gereserveerde budget onvoldoende toereikend om de door de raad vastgestelde kwaliteitskaders te realiseren. In het vierde kwartaal van 2022 wordt op basis van dit ontwerp en een actuele kostenraming een voorstel voorgelegd aan de raad voor het beschikbaar stellen van budget voor de definitieve uitwerking en de realisatie van het centraal park.

Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft een voorbereidingsbudget ad. €450.000 beschikbaar gesteld voor de uitwerking van het ontwerp Centraal Park, m.u.v. deelgebied 2 'de Markt' (0637605656). Voor de voorbereiding en uitvoering van deelgebied 8, looppad Buurtvaart, is met het raadsbesluit 0637328080, €22.500 beschikbaar gesteld. Deze ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden zijn binnen de beschikbaar gestelde budgetten gerealiseerd.

In de reserve investeringsfond is voor de realisatie van het centraal park een indicatief budget gereserveerd van €6,5 mln.. Hiervan is €0,5 mln. verstrekt als voorbereidingsbudget zodat een reservering van €6 mln. resteert. Als gevolg van marktwerking en indexatie, leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten en onvoorziene zaken in de ontwerpuitwerking is het gereserveerde budget van €6 mln. ontoereikend voor de realisatie van het totale centraal park. Omdat er onvoldoende budget gereserveerd is voor de realisatie van het centraal park staat het stoplicht nu op oranje.

Risico's

Risico: Stijgende (energie)prijzen en toenemende schaarste aan grondstoffen en materialen hebben ingrijpende gevolgen voor de bouw- en infrasector.

Gevolg: Project kan niet gerealiseerd worden binnen het in 2019 gereserveerde investeringsbudget en/of het door de gemeenteraad vastgestelde kwaliteitskader.
Beheersmaatregel: Mogelijkheden onderzoeken om te bezuinigen op bouwkosten. Bij de vormgeving van het plan, de toe te passen aanbestedingsstrategie en de omvang van de post onvoorziene wordt rekening gehouden met de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten.

Risico: De bouw- en infrasector heeft volop werk, maar kampt met een gebrek aan personeel en materiaal.

Gevolg: Vertraging van het project met als gevolg hogere plan- en bouwkosten.

Beheersmaatregel: Marktpartijen tijdig benaderen met een gepaste aanbestedingsstrategie.



Juli

Oktober

Januari

April

Juli

Oktober

December

Q4
● Besluit raad
uitvoeringsbudget

Q1
● Ontwerputwerking

Q3
● Start bouw



4.2.3 Delftsewallen

Startdatum: Jun-2017

Projecttype: Actief- en faciliterend grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het project Delftsewallen betreft de ontwikkeling van het voormalige gasfabriekterrein i.c.m. de locatie van de voormalige beddenzaak (Delftsewallen 23-25) tot de realisatie van circa 14 koopwoningen passend binnen de Visie binnenstad Zoetermeer. Voor het terrein van de voormalige gasfabriek heeft de gemeente met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar heeft zelf het overige vastgoed particulier verworven. Voor dit laatste deel heeft de gemeente een faciliterende rol. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat beide percelen gelijktijdig dienen te worden ontwikkeld.

Stand van Zaken

In het eerste halfjaar van 2022 is invulling gegeven aan onderstaande projectactiviteiten:

- Afronden van het participatietraject.
- Opstarten van de ruimtelijke procedure.
- Het uitwerken van een definitief ontwerp.

Wat willen we bereiken

In het tweede halfjaar van 2022 staan onderstaande projectactiviteiten gepland:

- Afronden van de ruimtelijke procedure.
- Voorbereiden van de uitvoeringswerkzaamheden.

Financiële stand van zaken

Het actieve deel van het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delftsewallen. Kosten die de gemeente maakt in de uitvoering van haar faciliterende rol, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente ingeschakelde derden, worden op initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemaakte plankosten voor het actieve deel van het project passen binnen de totaalraming voor plankosten binnen de grondexploitatie.

Geconstateerd is dat de te maken plankosten voor het facilitaire deel van het project zijn toegenomen. Voor deze toename van plankosten is geen reserve. De kosten worden gedekt binnen het totale project en/of verrekend met de ontwikkelaar.

Risico's

Risico: Het bedrag overeengekomen in de anterieure overeenkomst is onvoldoende toereikend om de te maken plankosten voor het faciliterende deel van het project (volledig) te dekken.

Gevolg: Er moet dekking worden gevonden voor de nog te maken plankosten.

Beheersmaatregel: De nog te maken plankosten beperken en dekken binnen het totale project en/of verrekenen met de ontwikkelaar.

Risico: Er wordt bezwaar aangetekend tegen de wijziging van het bestemmingsplan en/of de bouwactiviteiten.

Gevolg: Langere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.

Beheersmaatregel: Participatieproces inzetten voor een breed gedragen ontwerp- en planuitwerking.



Juli

Okt

Jan

Apr

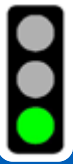
Juli

Okt

Dec

Q4
Aanvraag
omgevingsvergunning

Q1
Start bouw



4.2.4 Engelandlaan 140

Startdatum: 4-Jun-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De locatie Engelandlaan 140 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van de gemeente en betreft het grasveld tussen de appartementencomplexen City House en Dutch Port aan de Engelandlaan. Hier worden door De Goede Woning 85 appartementen gerealiseerd in de sociale sector. Om dit mogelijk te maken wordt een stuk bouwrijpe grond verkocht aan De Goede Woning.

Stand van Zaken

De koop- en realisatieovereenkomst is ondertekend.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk. De omgevingsvergunning is afgegeven.

Wat willen we bereiken

De uitvoering van het project wordt verder voorbereid. Het bouwrijp maken door de gemeente start begin 2023. Na afronding hiervan wordt de grond geleverd aan De Goede Woning en kan de bouw van de appartementen starten.

Financiële stand van zaken

Het budget voor de te maken kosten voor het project (plankosten, bouwrijp maken en woonrijp maken) wordt gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de grond. Dit budget is toereikend en de prognose is dat dit zo zal blijven.

Risico's

Risico:

Uitvoering van het project, waarvan de start voorzien is voor Q1 2023, loopt waarschijnlijk gedeeltelijk parallel met andere uitvoeringsprojecten in de nabije omgeving.

Gevolg:

Dit zorgt voor een uitdaging op het gebied van bouw hinder, bouwlogistiek, parkeren en bereikbaarheid.

Beheersing:

Dit is gedeeltelijk al financieel beheerst door hiervoor een bedrag op te nemen in de grondexploitatie. Daarnaast wordt op gebiedsniveau bekeken hoe de projecten in de Binnenstad (ook Cadenza 2, Engelandlaan 270, Luxemburglaan 2-10 en Markt 10) op een goede manier naast elkaar kunnen worden uitgevoerd zodat het gebied kan blijven functioneren en bewoners niet onnodig overlast ervaren.



Juli

Oktober

Januari

April

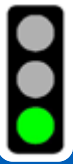
Juli

Oktober

December

● Q1
Bouwrijp maken

● Q2
Start bouw



4.2.5 Engelandlaan 270

Startdatum: 6-Nov-2018

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De locatie is één van vastgestelde locaties uit de versnellingsagenda woningbouw. De initiatiefnemer, Bakkers Hommen- Waerdevest (BHW), heeft het pand aan de Engelandlaan 270 in eigendom. Het betreft momenteel een kantorencomplex. De initiatiefnemer wenst dit pand te slopen en nieuwbouw (woningbouw) te realiseren. De gemeente heeft initiatiefnemer verzocht bij nieuwbouw tot aan de rooilijn van de Engelandlaan te bouwen en daarmee het pand te verschuiven ten opzichte van de huidige locatie. Het plan bevat 150 appartementen.

Stand van Zaken

- De anterieure overeenkomst is vastgesteld en ondertekend.
 - Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerpvergunning zijn in voorbereiding om ter visie te worden gelegd.
- Met deze behaalde mijlpalen zijn er belangrijke stappen gezet richting uitvoering van het project. De status is daarom gewijzigd van oranje naar groen.

Wat willen we bereiken

- Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerpvergunning worden ter visie gelegd. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen op het plan.
- Besluitvorming door de raad hierover volgt begin 2023.

Financiële stand van zaken

Het eerder gemelde tekort aan plankosten is in 2022 verwerkt in de actualisatie van de MPG. Over de dekking van de overige plankosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn via de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Het stoplicht is daarmee gewijzigd van oranje naar groen.

Risico's

Risico:	Uitvoeringskosten passen niet binnen gereserveerd budget vanwege prijsstijgingen.
Gevolg:	Tekort op krediet voor de uitvoeringskosten.
Beheersing:	Meerkosten tijdig signaleren en zo nodig meenemen bij kredietaanvraag gemeenteraad.



Juli

Okt

Jan

Apr

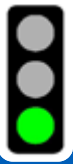
Juli

Okt

Dec

Q1
● Vaststellen
bestemmingsplan

Q2
● Start
sloopwerkzaamheden



4.2.6 Luxemburglaan 2-10

Startdatum: 4-Jun-2019

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De locatie Luxemburglaan 2-10 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is in eigendom van een ontwikkelaar (De Maese BV) en betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft een faciliterende rol. De Maese wil het huidige gebouw slopen en een complex met 134 nieuwbouwappartementen realiseren, met gedeeltelijk voorzieningen in de plint.

De mogelijke aanpassingen aan het openbare gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer en zijn meegenomen in de anterieure overeenkomst.

Stand van Zaken

- Het bestemmingsplan is herzien en sinds januari '22 onherroepelijk.
- De uitvoering is in voorbereiding. Ook de afwikkeling van de grondtransactie is nagenoeg afgerond. Het bouwrijp maken van de locatie start in Q3 2022.

Wat willen we bereiken

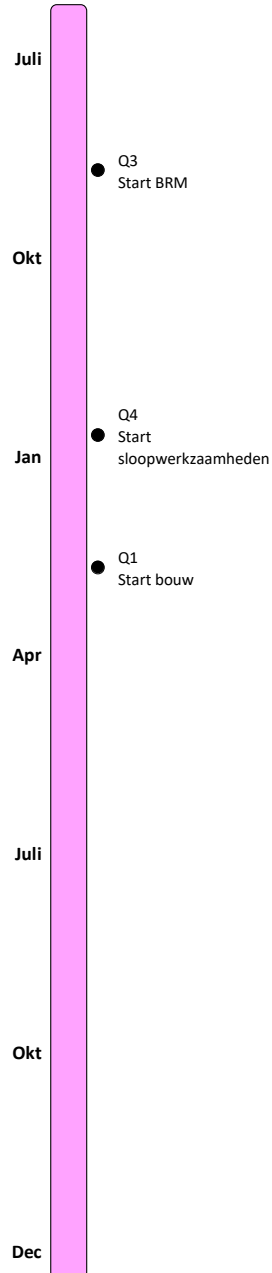
- De grondtransactie wordt afgerond, zodat het bouwrijp maken kan starten.
- Met het bouwrijp maken van de locatie (o.a. verleggingen nutsvoorzieningen) start de fysieke uitvoering van het project.
- De sloop van het huidige kantoorpand wordt voorbereid.

Financiële stand van zaken

Plankosten zijn grotendeels via de anterieure overeenkomst verhaald. Resterende plankosten en de kosten voor de begeleiding van de grondtransactie worden gedekt uit de grondopbrengst. Daarmee is er voor het project een positief financieel resultaat.

Risico's

Risico:	Extra capaciteit benodigd voor uitvoeringsfase (omgevingsmanagement, afstemming ontwikkelaar en bouwer over uitvoeringswijze).
Gevolg:	Een toename van de plankosten.
Beheersing:	Goede afspraken maken met initiatiefnemer/aannemer, duidelijke communicatie naar omgeving.





4.2.7 Markt 10

Startdatum: 6-Mrt-2018

Projecttype: Actief grondbeleid en investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In het kader van de verkleining, renovatie en extra verduurzaming van het Stadhuis is het gebouwdeel Markt 10 niet meer nodig voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De locatie Markt 10 wordt gezien als één van de locaties, met een ontwikkeling van twee woontorens, een parkeergarage, openbaar gebied en speelbos, waar een deel van de woningbouwopgave voor de binnenstad gerealiseerd kan worden. Vanwege de prominente en strategische ligging wordt gedacht aan een aansprekend gebouw met een combinatie van woningen en voorzieningen die aanvullend zijn aan het Stadshart en de Dorpsstraat.

Stand van Zaken

Op 14 oktober 2021 heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd dat er geen haalbare aanbiedingen zijn gekomen uit de mededingingsprocedure Markt 10 e.o. Geen van de drie inschrijvers heeft een aanvaardbare aanbieding gedaan binnen de beschikbare budgetten. Het project is daarmee stilgezet. In de eerste helft van 2022 is er wel een evaluatie uitgevoerd door een extern bureau. De resultaten hiervan zijn gedeeld met de gemeenteraad en besproken met raadsleden. Vanaf 1 juli 2022 zal het project herstart worden. De projectopdracht zal opnieuw worden opgesteld en eind 2022 zal een aanvraag voor voorbereidingskrediet voor de haalbaarheidsfase besproken worden in de gemeenteraad. Gezien deze ontwikkeling is de status van een rood licht veranderd naar een oranje licht.

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2022 willen we de volgende zaken bereiken:

- Raadsvoorstel kredietaanvraag haalbaarheidsfase
- Projectopdracht Markt 10
- Participatievoorstel

Financiële stand van zaken

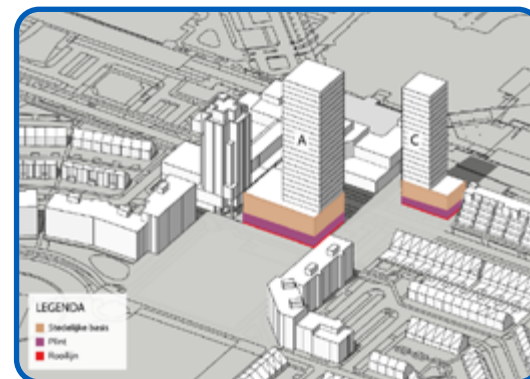
Met het stilzetten van het project zijn ook de beschikbaar gestelde investeringsbudgetten gesloten. Daarom zijn de kosten van de externe evaluatie geboekt op de grondexploitatie. Er zijn geen andere kosten gemaakt in de eerste helft van 2022. De inzet om eind 2022 te komen tot een aanvraag voor voorbereidingskrediet haalbaarheidsfase zal ook op de grondexploitatie worden geboekt.

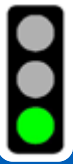
Risico's

Risico: Te hoge complexiteit van het project door hoog ambitieniveau.

Gevolg: Haalbaarheid project komt onder druk te staan.

Beheersmaatregel: In de haalbaarheidsfase gevolgen van de diverse ambities inzichtelijk maken zodat juiste afwegingen gemaakt kunnen worden om haalbaarheid te vergroten.





4.2.8 Upgrade Stadshart

Startdatum: 1-Jan-2015

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Nazorgfase

Projectomschrijving

Met Unibail-Rodamco-Westfield (URW) is een uitvoeringsprogramma afgesproken om, binnen de kaders van het Structuurplan Upgrade Stadshart uit 2013, het Stadshart te vernieuwen. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de ambities van de Visie Binnenstad 2030 om het Stadshart voor de toekomst te versterken en meer bruis te krijgen.

In 2020 is de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. De Upgrade Stadshart wordt daarin beschreven als een van de projecten die uitvoering geeft aan de ambities.

Stand van Zaken

- Afronding herinrichting Wegstapelplein
- Afronding herinrichting plein Spazio, herinrichting Promenadeplein en alle overige fysieke werkzaamheden
- Afronding afspraken uit anterieure overeenkomst
- Afsluiting project en overdracht naar beheer

Wat willen we bereiken

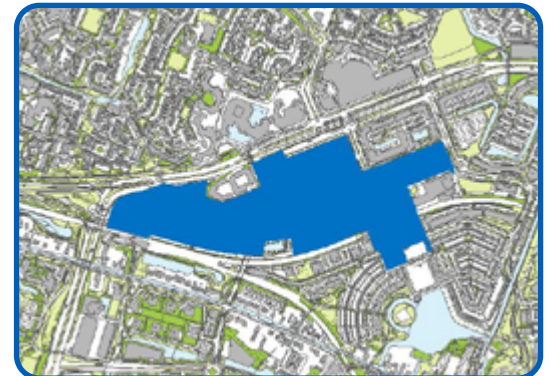
Nu het project is afgerond, is dit de laatste voortgangsrapportage voor de Upgrade Stadshart.

Financiële stand van zaken

Door marktwerking, coronamaatregelen en extra kosten die voornamelijk zijn veroorzaakt door de aanleg van de fontein is een overschrijding ontstaan van ongeveer 3,5%. Dit is gemeld in het Tweede Tussenbericht 2022.

Risico's

Het project is afgerond. Er zijn geen risico's meer.



4.3 Dutch Innovation Park



Ambitie/doelstelling

De ambitie is om het Dutch Innovation Park te laten uitgroeien tot een modern hoogwaardig campusgebied waar kwalitatief onderwijs, onderzoek, werken, wonen, recreëren en verblijven worden gecombineerd in een aaneengesloten en aantrekkelijk gebied dat ruimtelijk en economisch logisch is verbonden met de rest van de stad. Met de inzet op het Dutch Innovation Park werkt de gemeente Zoetermeer aan het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid van de toekomst en het aantrekken & behouden van hoogopgeleide jongeren voor de stad.

Het programma Dutch Innovation Park steunt op een viertal pijlers die evenwichtig dienen te worden ontwikkeld om te komen tot een volwaardige campus. Deze pijlers vindt u tevens terug in het door de gemeenteraad vastgestelde programmaplan 2019. Tussen de pijlers liggen sterke verbanden en vaak draagt een resultaat of doel bij aan meerdere pijlers.

- | | |
|---|---|
| 1. Hoogwaardig onderwijs en toegepast onderzoek |  |
| 2. Sterk economisch cluster |  |
| 3. Campus-wonen op of in nabijheid Park |  |
| 4. Aantrekkelijk & bereikbaar campusgebied |  |

Belangrijkste resultaten eerste half jaar 2022

-  De nieuwe instroom van studenten is met 200 nieuwe studenten voor het studiejaar 2022-2023 de hoogste instroom tot nu toe. Dit zijn 120 IT&D studenten en 80 studenten voor de nieuwe opleiding AI.
-  Het College van Bestuur van de HHs heeft besloten om hun aanwezigheid te verlengen tot september 2028 voor de locatie Zoetermeer.
-  Getekende uitvoeringsagenda tussen HBO-MBO en CIV's en gemeente Zoetermeer 2022-2024. Met deze uitvoeringsagenda is invulling gegeven aan de feitelijke samenwerking van de onderwijsinstellingen in de Dutch Innovation Factory.
-  Toevoegen van 13.125 m2 werkoppervlak in de Dutch Innovation Factory door oplevering en in gebruik name Kennisnet
-  Er hebben zich 7 nieuwe bedrijven (in totaal 140 medewerkers) gevestigd op het Dutch Innovation Park vrijwel allemaal MKB < 20 medewerkers, Kennisnet is met 90 medewerkers daarin een uitzondering.
-  De Dutch Innovation Community verwelkomt in het eerste half jaar 15 nieuwe community leden, daarmee is de bedrijven community verbonden aan het onderwijs gegroeid naar 90 IT-bedrijven die structureel met het onderwijs samenwerken.
-  Om opschaling in om- en bijscholing in de regio voor elkaar te krijgen werken we steeds nauwer samen met regio partners. Zo hebben we gezamenlijk een proposal gemaakt voor een aanvraag groeifonds met WE-IT, IT-Campus, HSD en Dutch Innovation Factory voor
-  Doorlopen haalbaarheidsfase Werner von Siemensstraat. Parkeeronderzoeken, inspecties en kostenramingen zijn opgesteld, advisering eind 2022 conform planning. Verkenningen naar subsidiemogelijkheden is opgestart.
-  Doorlopen haalbaarheidsfase Bleiswijkseweg. Snelheidsmetingen, inspecties, inrichtingstekening en kostenramingen zijn opgesteld, advisering raad eind 2022 conform planning. Verkenningen naar subsidiemogelijkheden is opgestart.
-  De meervoudige onderhandse aanbesteding voor de nieuwe website is succesvol afgerond, Appstudio gaat de website ontwerpen en bouwen



Vooruitblik:

- Invulling geven aan de uitvoeringsagenda onder de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zoetermeer MBO HBO en CIV's
- MBO Rijnland verkent mogelijkheden tot huur extra ruimte voor lokalen binnen de Dutch Innovation Factory
- Oplevering pop-up field-labs1 in het Dutch Innovation Factory (september-december game-lab)
- Verkenning field-lab autonoom vervoer in het Dutch Innovation Factory
- Oplevering Lamboo Medical & Siemens Smart Engine eind december 18000 m2
- Opstarten studie naar de verkenning van kansen voor studentenwoningen in Zoetermeer ook buiten het Park (oktober 2022)
- Opleveren haalbaarheidsfase Werner von Siemensstraat
- Opleveren haalbaarheidsfase Bleiswijkseweg
- Opleveren nieuwe website Dutch Innovation Park

Risicoanalyse

Risico: Fragiele basis (bijv. vanwege gebrek aan groei of onderwijsinnovatie) om het HBO en MBO-onderwijs voor Zoetermeer te behouden.

Beheersmaatregel: Gerichte acquisitie op onderwijsverbreding, groei en relevante bedrijven & samenwerkingsovereenkomst met de Haagse Hogeschool en MBO Rijnland.

Risico: Investeringsbereidheid externe partners (grondeigenaren, onderwijs en huurders).

Beheersmaatregel: Organiseren van cohesie via o.a. Triple Helix-overleg, concretiseren van investeringsbereidheid en betrokkenheid belangrijkste spelers via samenwerkingsovereenkomst en het opstellen van een uitvoeringsagenda.

Financiën

De doelen voor 2022 van het gebiedsprogramma worden binnen het beschikbaar gestelde budget voor 2022 uitgevoerd.

4.4 Wijkverkenning Meerzicht



Ambitie/doelstelling

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 voor gekozen om Meerzicht als eerste prioritaire woonwijk aan te pakken in lijn met Zoetermeer 2040. Daarmee is een duidelijke wens uitgesproken en een kader meegegeven voor de wijkontwikkeling Meerzicht.

Belangrijkste resultaten tot en met 2021

Het college heeft in december 2018 de opdracht gegeven om een 1e wijkverkenning te houden in Meerzicht.

In december 2019 is de analyse van bovengenoemde wijkverkenning Meerzicht aangeboden aan het college en de gemeenteraad. De uitkomsten van de 'pilot' Wijkverkenning Meerzicht wijzen uit dat in Meerzicht een aanzienlijke sociale en fysieke verbeteropgave ligt. De wijk - met name het hoogbouwgedeelte - bevindt zich in een neergaande spiraal. Dit heeft te maken met een samenspel van sociale, fysieke en economische factoren. Naast een sociale aanpak vraagt het keren van het tij in Meerzicht nadrukkelijk ook om fysieke verbeteringen die verder gaan dan alleen een 'likje verf'.

Op 14 april 2020 heeft het college opdracht gegeven voor het opstellen van een samenhangende strategie, bijbehorende projectopgaven en uiteindelijk resulterend in een integraal gebiedsprogramma en investeringsagenda voor Meerzicht. In 2020 is een gebiedsmanager geworven.

De gebiedsmanager heeft als opdracht meegekregen om in 2021 te komen tot een integraal gebiedsprogramma. Het programmateam Meerzicht is in maart 2021 gestart met de opdracht om te komen tot een gedragen plan.

In het vierde kwartaal heeft een informatieve bijeenkomst met de raad plaatsgevonden. Het gebiedsprogramma is in concept gereed en wordt na de verkiezingen aan de nieuwe raad voorgelegd ter besluitvorming.

In het gebiedsprogramma is er expliciet aandacht voor een integrale afweging omdat fysieke en sociale ingrepen met elkaar samenhangen en elkaar versterken. Het gebiedsprogramma kent twee projecten die aan te merken zijn als vliegwielen:

- Hart van Meerzicht
- Preventie in de praktijk

Stand van zaken/ vooruitblik

Wijkontwikkeling Meerzicht

De volgende aandachtsgebieden zijn opgenomen in de programmaopdracht wijkontwikkeling Meerzicht: Meerzicht sociaal economisch sterker, passend wonen (incl. verduurzamingsopgave), beter gebruik van de openbare ruimte en het groen en een aantrekkelijk winkelcentrum en -gebied.

Het gebiedsplan wordt gemaakt met betrokken partners zoals woningcorporaties, ondernemers, welzijnsorganisaties en het onderwijs. In het gebiedsprogramma staan strategie om de wijk op de benoemde aandachtsgebieden te verbeteren waaronder projecten die hieraan gaan bijdragen en de bijbehorende investeringsagenda. Het programmateam doet een voorstel hoe de bewoners betrokken worden bij het integrale gebiedsprogramma.

De programmamanager heeft als opdracht meegekregen om in 2021 te komen tot een integraal gebiedsprogramma. Het programmateam Meerzicht is in maart 2021 gestart met de opdracht om te komen tot een gedragen plan. Met de vaststelling van de visie Zoetermeer 2040 in de gemeenteraad is ervoor gekozen om Meerzicht in te zetten als eerste wijk die wordt verbeterd volgens de uitgangspunten en kaders van Zoetermeer 2040. Dat betekent een aanpak op het gebied van wonen, omgevingskwaliteit en sociaal domein.

In het gebiedsprogramma is expliciet aandacht voor een integrale afweging omdat fysieke en sociale ingrepen met elkaar samenhangen en elkaar versterken. Het gebiedsprogramma kent twee projecten die aan te merken zijn als vliegwielen:

- Hart van Meerzicht
- Preventie in de praktijk Hart van Meerzicht richt zich in eerste instantie op het fundament van Meerzicht; een toekomstbestendig winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen en directe omgeving.



In het eerste half jaar van 2022 is met relevante stakeholders verkend welke mogelijkheden er zijn voor aanpassingen en een verbeterslag in en rondom het winkelcentrum. Dit heeft geleid tot een voorkeursvariant waar alle stakeholders zich in kunnen vinden. Dit wordt omgezet in een projectplan voor dit deelgebied en gaat mee in de onderbouwing van de totale investeringsagenda voor Meerzicht. Hierover vindt overleg plaats met direct betrokkenen zoals de VVE Meerzicht, de eigenaar van het winkelcentrum en de winkeliersvereniging.

Preventie in de praktijk, een van de voorstellen in het Sociaal Innovatiefonds waar de raad op 21 februari 2022 positief op heeft besloten, is uitgewerkt in een projectplan voor Meerzicht. In 2023 start de implementatie. Preventie in de praktijk moet bijdragen aan het herstellen van bestaanszekerheid en het verminderen van kansenongelijkheid. Daarnaast zijn er andere opgaven die ook van belang zijn zoals de verduurzamingsopgave en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Om actief met de buurt aan de gang te gaan is besluitvorming over het gebiedsprogramma een voorwaarde. We willen voorkomen dat we met bewoners en andere belanghebbenden in overleg treden zonder daar gevolg aan te kunnen geven.

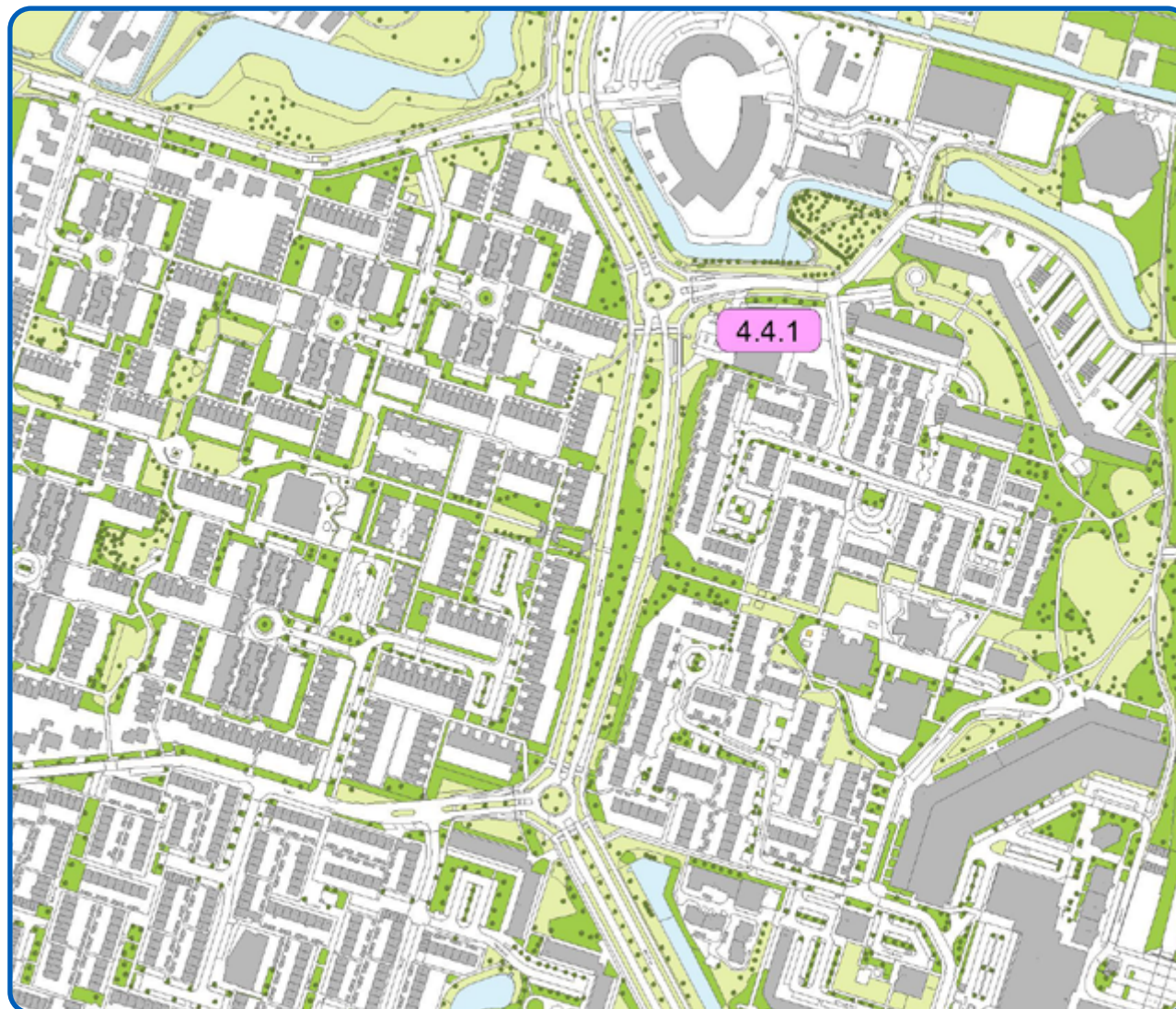
Middelen voor de uitwerking en uitvoering van het programma worden via het investeringsfonds gevraagd. Aansluitend kan er gestart worden met een participatie traject met bewoners en ondernemers.

Besluitvorming zal in het vierde kwartaal van 2022 plaats vinden.

Woningcorporatie De Goede Woning heeft het initiatief genomen voor de herontwikkeling van enkele laagbouwoningen en een appartementen complex aan het Oostergo en Westergo.

Risicoanalyse

Risico:	Als gevolg van de benodigde ambtelijke capaciteit om de interventies en andere opdrachten uit te voeren kan wellicht niet voldoende ambtelijke capaciteit worden vrijgemaakt voor de het integrale gebiedsplan en het programmateam
Beheersmaatregel:	In het kader van bijdrage aan de doelen van Zoetermeer 2040 een brede afweging maken voor de inzet van capaciteit.
Risico:	Budget voor 2022 is toereikend omdat we in de opbouwfase zitten. Maar voor de komende 20 jaar is er mogelijk te weinig budget. De ambities zijn groter dan het beschikbare budget. Het kan zijn dat niet voor alle investeringen (fysiek en sociaal) voldoende budget wordt toegekend.
Beheersmaatregel:	Zoeken naar andere financieringsbronnen (subsidies) en prioriteren binnen het programma en tussen de verschillende programma's en projecten van de gemeente, zoals het Volkshuisvestingsfonds
Risico:	Fysieke trajecten kunnen de boventoon gaan voeren, waardoor het sociale aspect en de gevolgen onderbelicht raken;
Beheersmaatregel:	Bewaking door de gebiedsmanager en de projectleiders en afstemming over de te formuleren projecten.
Risico:	De wijze waarop en het moment waarop bewoners en ondernemers betrokken kunnen worden bij het programma is mede afhankelijk van besluitvorming. De wijkverkenning is van 2019, dat duurt voor bewoners en ondernemers lang.
Beheersmaatregel:	communicatie en participatiestrategie worden een hoofdstuk in het integrale gebiedsprogramma.



4.4.1 Zalkerbos 1

Dit project valt binnen binnen het gebied Meerzicht maar is geen onderdeel van het programma Kwaliteitsimpuls Meerzicht



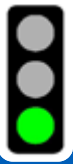
Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



4.4.1 Zalkerbos 1

Startdatum: 8-Jan-2019

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De locatie aan het Zalkerbos 1 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De ontwikkeling van 46 woningen op het terrein van een voormalige autodealer aan het Zalkerbos 1 is een particulier initiatief. De gemeente heeft een faciliterende rol. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te waarborgen en de realisatie van het project mogelijk te maken.

Stand van Zaken

Het herziene bestemmingsplan is sinds begin 2022 onherroepelijk. De uitvoering kan starten. In de voorbereiding van de uitvoering is vertraging ontstaan. Dit komt onder andere door een langer traject om een aannemer te selecteren, en een langere verkoopfase van de appartementen.

Wat willen we bereiken

Het starten van de uitvoering van het project, met de sloop van de huidige garage. Daarna kan de nieuwbouw van de appartementen starten.

Financiële stand van zaken

Plankosten zijn grotendeels via de anterieure overeenkomst verhaald. Het grootste deel van de resterende plankosten en de kosten voor de begeleiding van de grondtransactie worden gedekt uit de grondopbrengst. Het project heeft een zeer beperkt negatief resultaat, dit wordt gedekt uit het resultaat van het Grondbedrijf.

Risico's

Risico:	Plankosten nemen toe vanwege langere looptijd project.
Gevolg:	Langere duur begeleiding vanuit de gemeente en daarmee meer kosten.
Beheersmaatregel:	Kritisch kijken naar ureninzet en benodigde begeleiding van het project.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

Q4
Start
sloopwerkzaamheden

Q1
Start bouw

4.5 Bereikbaarheid en Openbaar Vervoer



Ambitie/doelstelling

De beoogde 10.000 woningen met een zoektocht naar 16.000 woningen tot 2030 in Zoetermeer moeten ook bereikbaar zijn, zonder het wegennet zwaarder te belasten. Investerings in het openbaar vervoer zijn daarvoor van groot belang. Als nu niet ingezet wordt op een Schaa sprong OV zal het realiseren van alle gewenste woningen leiden tot aanzienlijke verkeersoverlast en een verminderde bereikbaarheid van Zoetermeer. Hierdoor neemt de aantrekkelijkheid van Zoetermeer om te wonen en te werken af. Daarom worden plannen gemaakt, waarbij de gemeente Zoetermeer beter wordt aangesloten op het regionale OV-netwerk en de groei van het aantal reizigers kan worden opgevangen. Zoetermeer kan alleen een Schaa sprong OV realiseren met de verschillende partners. Door als gemeente Zoetermeer initiatief te nemen in een aantal strategische ontwikkelingen en na te denken over een financieringsstrategie, kan de Schaa sprong OV in Zoetermeer versneld vorm worden gegeven. Daarbij is het belangrijkste doel om de verbinding richting Den Haag op hetzelfde niveau te houden en indien mogelijk te versterken en om de verbinding richting Rotterdam en Leiden te verbeteren.

Belangrijkste resultaten

- In 2020 is een ontwikkelstrategie voor de verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam (ZoRo) gemaakt en opgeleverd. Varianten voor de verbinding zijn nader uitgewerkt en afgewogen. In het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (BO MIRT) is besloten tot een vervolg op de ontwikkelstrategie. In 2021 is de strategie verder uitgewerkt en opgeleverd. De gemeente Zoetermeer was trekker van de uitwerking en werkte samen met de medeopdrachtgevers gemeente Lansingerland en het Ontwikkelprogramma OV regio Rotterdam (samenwerking tussen gemeente Rotterdam, MRDH en RET). Vervoerder HTM nam ook deel aan het projectteam. De resultaten van de uitgewerkte strategie laten zien dat er potentie in de verbinding (lightrail) zit. De regionale verkenning voor de ZoRo-verbinding is afgerond en er is met de regionale partners overeenstemming over welke onderzoeken nog noodzakelijk zijn om een planstudie op te kunnen starten. Het BO-MIRT is vorig najaar niet doorggegaan omdat er nog geen kabinetsformatie was. Er is daarom nog geen besluit genomen over het vervolg.

- In 2020 is gestart met het opstellen van een perspectief voor de lange termijn van de openbaar vervoerverbinding Zoetermeer – Leiden (lijn 400). De gemeente Zoetermeer is medeopdrachtgever (naast de hoofdopdrachtgever Provincie Zuid-Holland en medeopdrachtgevers gemeente Leiden, gemeente Zoeterwoude, gemeente Leidschendam-Voorburg, MRDH en Regio Holland Rijnland). In de 1e helft van 2021 heeft dit geleid tot een eindrapport met de conclusie dat de aanpak van de knelpunten op de lijn Zoetermeer – Leiden voor de lange termijn met een Bus Rapid Transit (BRT) realistischer is dan met lightrail, doordat de BRT lagere investeringskosten vergt (€62 mln) en een positieve Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA) score heeft (1,37). Ook voor dit project is door het niet plaatsvinden van het BO MIRT nog geen besluit genomen over het perspectief en het vervolg daarop.
- In 2021 is gestart met een vervoerwaardestudie naar de Koniningscorridor; een project met een aantal doelstellingen: (1) Ontsluiten van het gebied CID-Binckhorst, bij voorkeur met lightrail; (2) Versnellen van het (tram)deel Madurodam-Den Haag CS; (3) Aansluiten op bestaande eindpunten in Scheveningen (Boulevard en Haven) en Delft; (4) Op het traject Voorburg - Zoetermeer een 'nieuw vervoerssysteem' aanleggen, naast het NS systeem en in plaats van de huidige NS-Sprinter. De eerste uitkomsten van deze studie zijn dat het deel naar Zoetermeer niet erg kansrijk is, mede vanwege een – voorlopige – zeer lage MKBA-score. De vervoerwaardestudie en de MKBA zijn uitgewerkt en laten zien dat in het deel naar Zoetermeer geen potentie zit.
- De gemeenten Den Haag en Zoetermeer steunen elkaar waar dat mogelijk is. Beide gemeenten willen de groei van het aantal inwoners opvangen met meer fiets- en openbaar vervoergebruik, gecombineerd met het versterken van de agglomeratiekracht in de regio. Daarnaast steunen de gemeenten elkaar in de ambities.
- Er is een goede samenwerking met de gemeente Lansingerland. Deze samenwerking is met name gericht op de ambitie voor ZoRo.
- De resultaten die voor station Zoetermeer zijn behaald zijn terug te vinden onder paragraaf 4.2 Entree.



Stand van zaken / vooruitblik

De werkzaamheden in het programma betreffen voornamelijk:

- Verdiepend onderzoek zodat er voldoende informatie is om een planstudie op te kunnen starten. Hierbij wordt ook gekeken naar het verloop rondom de ontwikkelstrategie voor het gebied Bleizo West, aangezien besluitvorming gelijktijdig dient te worden genomen vanwege de verschillende afhankelijkheden van elkaar. In het BO MIRT dit najaar wordt besloten over het vervolg.
- Dit jaar wordt het lange termijn perspectief verder uitgewerkt. De effecten van het doortrekken van de buslijn naar BiosciencePark en stations Zoetermeer en Lansingerland Zoetermeer worden onderzocht. Ook worden maatregelen voor de korte en langere termijn onderzocht.
- De vervoerwaardestudie en de MKBA van de Koningscorridor laten zien dat het doortrekken van de Koningscorridor naar Lansingerland-Zoetermeer op dit moment niet opportuun is. Dit onderdeel van de verbinding is daarom verder in de tijd gezet en zal pas in een later stadium weer worden opgepakt door de gemeente Den Haag.
- De gemeenten Den Haag en Zoetermeer blijven met elkaar in gesprek over samenwerking en steunen elkaar bij het realiseren van de ambities.
- De goede samenwerking met de gemeente Lansingerland wordt voortgezet.
- De gemeente Zoetermeer blijft zich inzetten voor het behouden en waar nodig versterken van de bereikbaarheid. In samenwerking met partners werkt de gemeente aan kwalitatief openbaar vervoer waardoor het gebruik van openbaar vervoer gestimuleerd (zie bijvoorbeeld 4.2 Station Zoetermeer).
- Zie paragraaf 4.2 Entree voor een vooruitblik voor station Zoetermeer.

Risicoanalyse

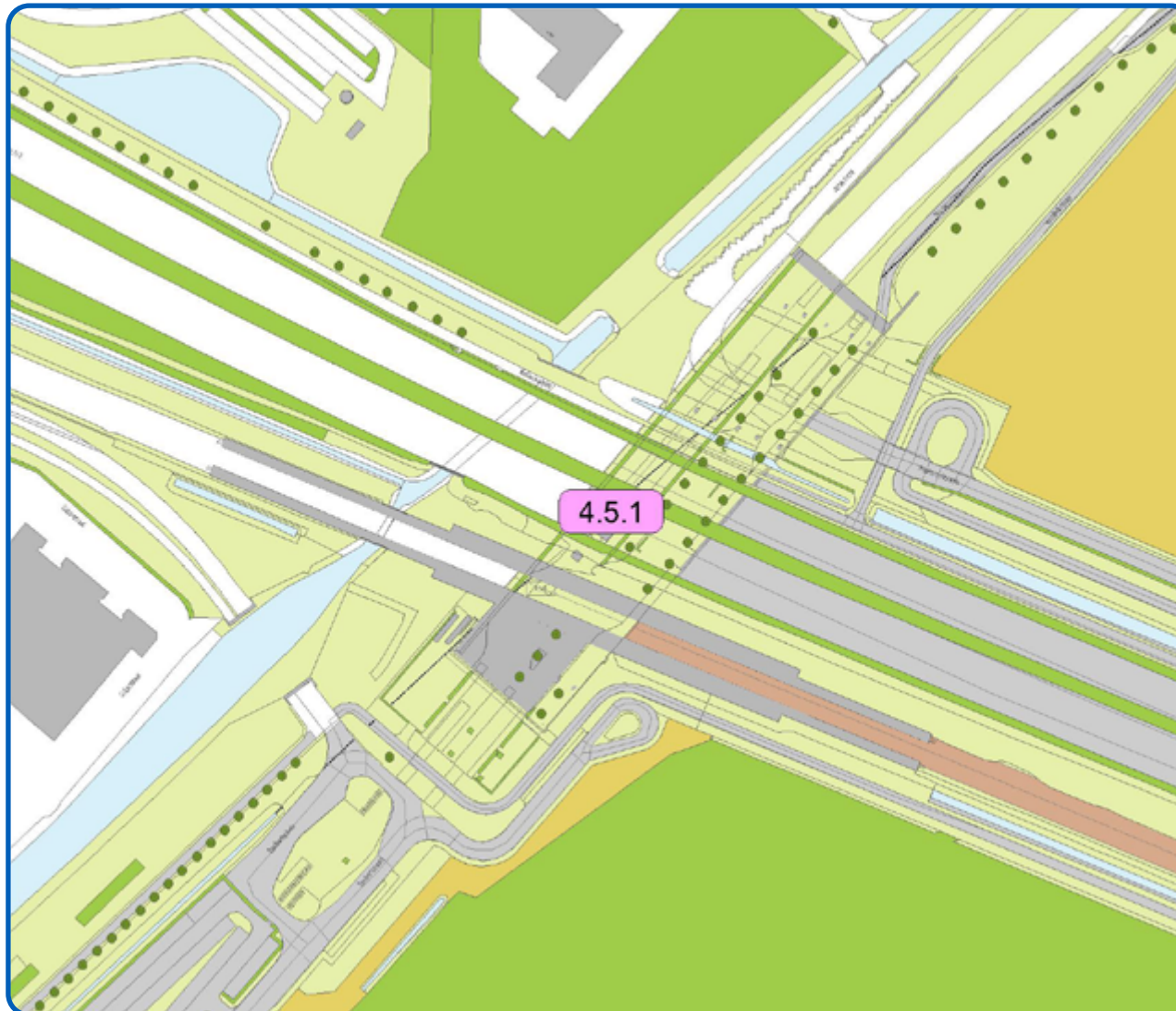
1. De budgetten van Rijk en regio zijn gelimiteerd. De vraag vanuit gemeenten voor medefinanciering van projecten overstijgen het beschikbare budget. Aandacht voor de investeringen gaat vooral uit naar de spoorlijn Dordrecht-Leiden en de E-lijn. Beheersmaatregel: De eerste resultaten van strategische communicatie om de Zoetermeerse belangen te borgen hiervan zijn zichtbaar. Voorgesteld wordt om deze lijn te continueren. De gemeente Zoetermeer blijft zich onverminderd inzetten om de belangen van Zoetermeer en de bijdrage door bovengenoemde projecten aan de regionale bereikbaarheid hoog op de agenda te houden. De gemeente kan haar ambities kracht bijzetten door ook zelf middelen vrij te maken voor projecten. Deze cofinanciering zorgt voor een goede uitstraling naar het Rijk en de regio.
2. Er kan alleen veel bereikt worden door ambtelijk en bestuurlijk hard in te zetten op onze ambities. Door regulier overleg en regelmatige presentatie van de voortgang aan de raad wordt geborgd dat de ambities eenduidig worden uitgedragen;
3. De voorbereidingstermijn is lang. Nu is er veel draagvlak, maar het binnenhalen van resultaten heeft een lange adem nodig.
4. De coronacrisis kan van invloed zijn op de schaa sprong OV, bijvoorbeeld wat betreft het naar voren halen van het verrailen van het ZoRo tracé. Het mobiliteitsgedrag van mensen is door de coronacrisis (tijdelijk) veranderd.

Beheersmaatregelen alle risico's:

Deze risico's kunnen zo veel mogelijk worden beperkt door te blijven inzetten op strategische en eenduidige communicatie. Niet alleen door de mensen die werken aan de OV-schaa sprong, maar door de gehele gemeente. Samenwerking met gemeenten als Den Haag en Lansingerland is ook noodzakelijk. Dit blijft onveranderd.



4.5.1 Station Lansingerland-Zoetermeer



Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



4.5.1 Station Lansingerland-Zoetermeer

Startdatum:

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitvoeringfase

Projectomschrijving

Realisatie station met omliggende infra.

Stand van Zaken

- Financiële afhandeling, dagvaarding ontvangen.
- Oplossen laatste restpunten in de uitvoering, 98% gereed.
- Overdracht aan HTM, ProRail en Gemeente Lansingerland gereed, behoudens restpunten aannemer.

Wat willen we bereiken

- Afronden van het project. Hierbij wordt geprobeerd tot een minnelijke financiële afronding te komen, anders gaat een juridische procedure doorlopen worden.
- Alle restpunten opgelost of overgedragen.

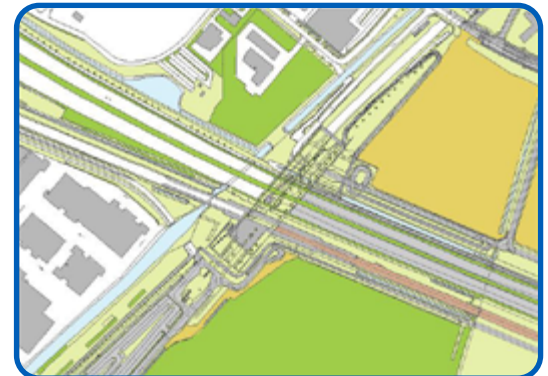
Financiële stand van zaken

- Het budget is lager dan vorige rapportage, daarin was abusievelijk budget van voor 2014 opgenomen. Hierdoor is het verwachte resultaat iets lager, prognose is nog steeds dat project binnen budget wordt afgerond.
- Prognose neutraal. Er ligt een bestreden claim van de aannemer, die als risicoreservering opgenomen is. Een eventueel overschot zal worden ingezet als bijdrage voor realisatie van de fietshelling aan de zuidzijde. Daarbij is met MRDH en GR Bleizo afgesproken dat alle resterende middelen ingezet mogen worden voor de fietshelling en direct aangrenzende fietsinfrastructuur.

Risico's

Risico: Uitloop doordat niet tot financiële afronding gekomen wordt en een juridische procedure doorlopen moet worden.

Beheersmaatregel: Met juridische adviseurs wordt gepoogd tot minnelijke schikking te komen. Wanneer dit niet lukt, zal er een rechtszaak komen.



Juli

Oktober

Januari

April

Juli

Oktober

December

● Q1
Zitting rechtzaak

● Q3
Verwachting uitspraak
rechtbank

4.6 Overzicht financiën Schaalsprong

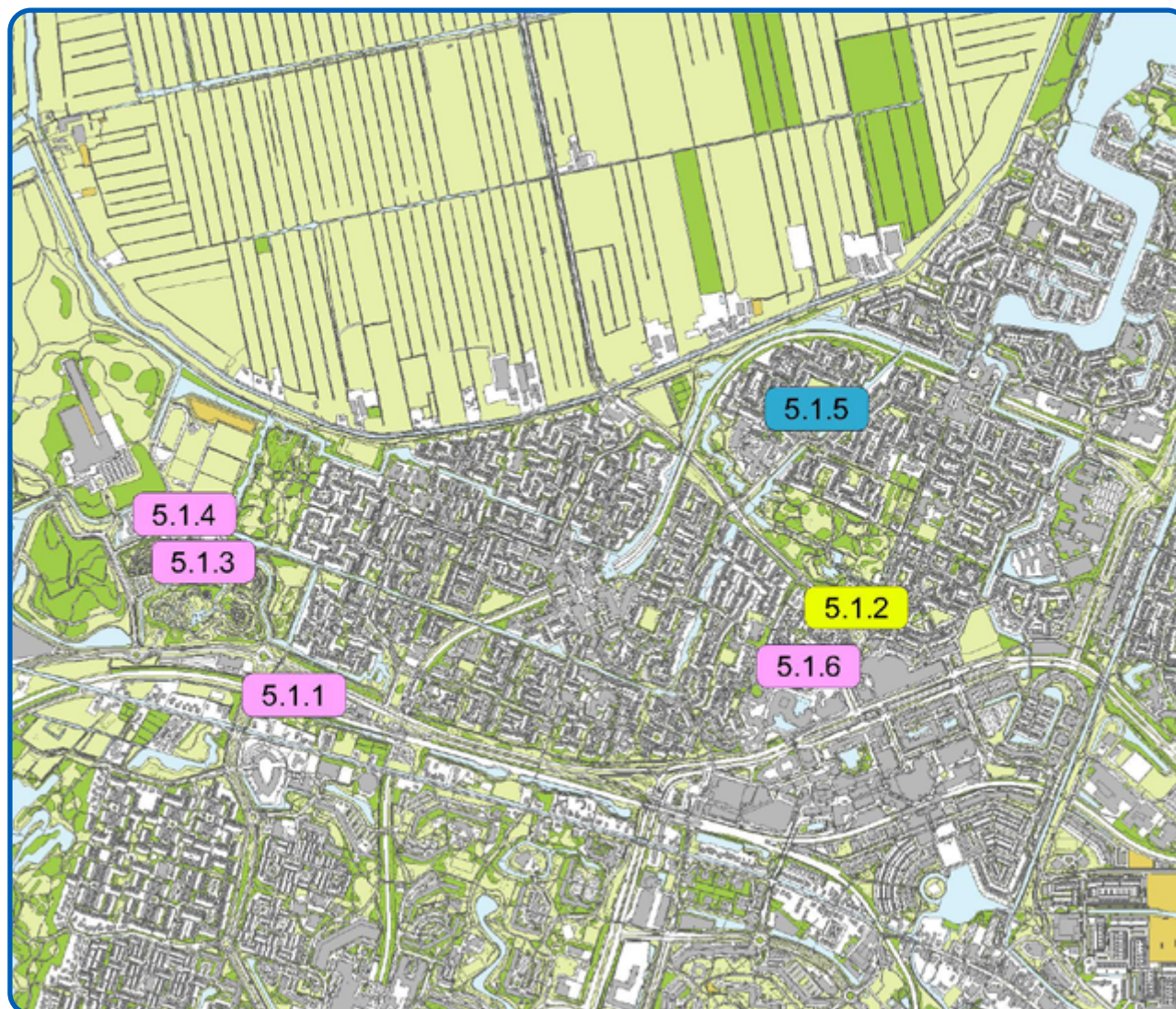


Overzicht kosten Schaalsprong over 2022				
		Begroting	Werkelijke kosten per 30/6/22	Prognose 2022
a.	Programma's			
a1	Entree stationsomgeving	40.000	0	40.000
b.	Overige projecten			
b1	Woningbouwprogrammering/bestemmingsplannen	483.000	120.000	368.000
b2	Nieuwe initiatieven	210.000	48.000	110.000
b3	Gemeentelijke inzet 700 woningen (netto)	589.000	154.000	439.000
b4	Vorbereiding Openbaar vervoer	170.000	69.000	170.000
c	Wijkaanpak			
c1	Kwaliteitsimpuls Meerzicht	453.000	185.000	453.000
d	Regie en investering in de markt			
d1	Alg Ondersteuning, regie op voorbereiding en samenhang/investeringsagenda	814.000	174.000	539.000
d2	Relatienetwerk investeren in de stad	494.000	36.000	94.000
	Totaal	3.253.000	786.000	2.213.000

5. Projecten



5.1 Gebied Buytenwegh – de Leyens



- 5.1.1 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling
- 5.1.2 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep
- 5.1.3 Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal
- 5.1.4 Buytenparklaan 6, Renovatie voormalig turnhal
- 5.1.5 WC De Leyens / Sartrezijde
- 5.1.6 Hildebrandhove - Pierre Kemplove



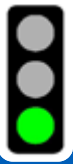
Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.1.1 Amerikaweg, Gebiedsontwikkeling

Startdatum: 31-Aug-2020

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Nazorgfase

Projectomschrijving

Het project omvat drie delen in het openbaar gebied:

1. Herinrichting van het openbaar gebied, gelegen tussen Poppodium Boerderij en Meerzichtlaan, inclusief parallelweg Amerikaweg en parkeerplaatsen.
2. Het leveren van een bouwrijpe kavel t.b.v. realisatie Gymworld.
3. De verkoop van een bouwrijpe kavel kavel tussen Gymworld en Poppodium Boerderij conform nieuwe bestemming gemengd inclusief bestemmingswijziging in bestemmingsplan Voorweg.

Stand van Zaken

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 is de middenkavel aangewezen als ontwikkellocatie voor nieuwbouw van Poppodium Boerderij. Dit heeft mogelijk consequenties voor de kaders van het project. Dan is er geen sprake meer van een commerciële grondprijs, maar interne levering. De interne overdracht vindt dan plaats tegen boekwaarde/vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. Daarmee is kavel bestemd en kan grondexploitatie afgesloten worden.

Wat willen we bereiken

- Afronden formele overdracht openbaar gebied aan Stadsbeheer
- In beeld brengen consequenties coalitieakkoord/uitbreiding Poppodium Boerderij voor het inhoudelijk en financieel kader van het project Amerikaweg

Financiële stand van zaken

Wanneer de kavel wordt gebruikt voor de nieuwbouwplannen voor Poppodium Boerderij wijzigen de inhoudelijke kaders van het project met mogelijk financiële gevolgen voor de bijbehorende grondexploitatie. Dit wordt in de tweede helft van 2022 onderzocht en in elk geval meegenomen bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie in het voorjaar van 2023.

Risico's

Risico: Vanuit het verleden mogelijk vervuilde grond aanwezig.
Gevolg: Extra kosten vanwege de mogelijke sanering voor tijdig onderzoek en mogelijke sanering van de vervuilde grond.



Juli

Okt

Jan

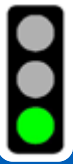
Apr

Juli

Okt

Dec

Q3/Q4
● Vaststellen uitgangspunten
invulling middenkavel



5.1.2 Broekwegschouw 209, randvoorwaarden woningbouwontwikkeling De Sniep

Startdatum: 20-Sep-2021

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Het project houdt in het opstellen van randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep. Over de randvoorwaarden wordt participatie gevoerd en deze randvoorwaarden zullen daarna ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De randvoorwaarden zullen als kader gebruikt worden bij de beoordeling van de huidige aanvraag omgevingsvergunning of een eventuele nieuwe aanvraag.

Stand van Zaken

- Getekende intentieovereenkomst met onder andere afspraken over een bijdrage van de ontwikkelaar voor de ambtelijke kosten
- Klankbordgroepbijeenkomsten afgerond
- Concept randvoorwaarden opgesteld

Wat willen we bereiken

- Participatietraject afronden d.m.v. presentatie concept randvoorwaarden aan alle omwonenden
- Conceptrandvoorwaarden ter vaststelling aan de gemeenteraad aanbieden
- Besluit over vervolg project

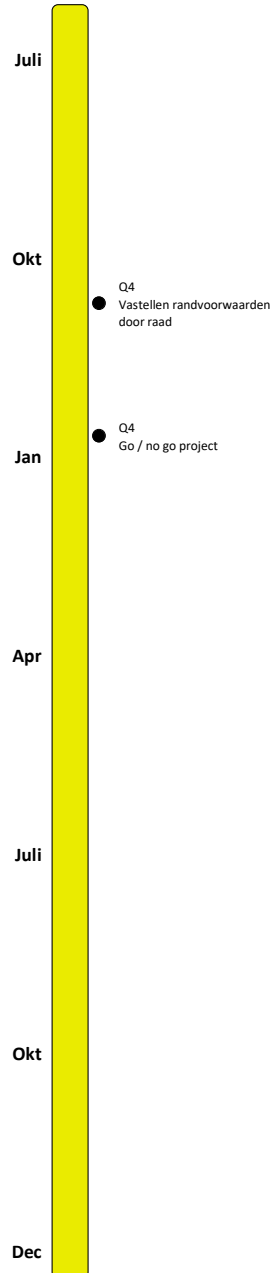
Financiële stand van zaken

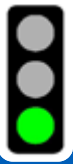
Het project blijft naar verwachting binnen budget.

Risico's

Risico: Concept randvoorwaarden zijn niet haalbaar voor een plan van de ontwikkelaar waardoor ontwikkelaar terugvalt op oude plan.

Beheersmaatregel: Ontwikkelaar betrekken bij opstellen randvoorwaarden





5.1.3 Buytenparklaan 6, Noord-Westerhal

Startdatum: 2-Jan-2017

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Nazorgfase

Projectomschrijving

De gemeente Zoetermeer neemt de Noord-Westerhal voor een symbolische euro over van de Stichting tot Beheer Noord-Westerhal. De Noord-Westerhal wordt gerenoveerd en verduurzaamd. Het project is opgedeeld in werkzaamheden aan de sporthal en aan de kantine en algemene ruimtes. Een nieuwe ingang wordt gecreëerd, waardoor de sporthal onafhankelijk te gebruiken is van de kantine.

Stand van Zaken

De verbetering aan de akoestiek, de verlichting en de gietvloer worden uitgevoerd in de zomer 2022. Dit is afgestemd met de gebruikers om het sporten zo min mogelijk te onderbreken. In Q3 2022 wordt het project afgesloten. Dit is daarom de laatste voortgangsrapportage.

Wat willen we bereiken

(Financieel) Afsluiten van het project in Q3 2022.

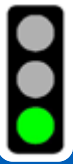
Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 2017-007070 van €1.856.901,-. Het project wordt afgerond binnen budget.

Risico's

Geen risico's. Het project is in de nazorg en wordt afgesloten.





5.1.4 Buytenparklaan 6, Renovatie voormalig turnhal

Startdatum: 12-Dec-2017

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Nazorgfase

Projectomschrijving

De herbestemming van de voormalig turnhal op de locatie Buytenparklaan 6. Op 12 december 2017 heeft de raad ingestemd met de herijking voor het raadsvoorstel voor de renovatie- en verduurzaming van de voormalig Noord-Westerhal. De levensduur van de voormalig Noord-Westerhal wordt verlengd met 30 jaar.

Stand van Zaken

Alle werkzaamheden zijn afgerond. Het project wordt (financieel) afsloten in Q3 2022. Dit is de laatste voortgangsrapportage.

Wat willen we bereiken

- Het (financieel) afsluiten van het project

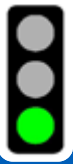
Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 12 december 2017 ingestemd met een investeringsvoorstel 2017-007070 van €330.000,-. Het project wordt afgerond binnen budget.

Risico's

Geen risico's. Het project is in de nazorg en wordt afgesloten.





5.1.5 WC De Leyens / Sartrezijde

Startdatum:

Projecttype: Herinrichtingsproject stadsbeheer

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Tijdens de inspecties waarin wordt gecontroleerd of diverse onderdelen nog voldoen aan de eisen is gebleken dat diverse onderdelen niet meer voldoen. De toplaag van het asfalt is op meerdere stukken gescheurd. Bestrating ligt al 30 jaar hier. Bestrating gaat over het algemeen 30 tot 35 jaar mee. De bomen aan weerszijde van het winkelcentrum zijn in slechte conditie. Meerdere bomen moeten gekapt worden.

Aan beide kanten van het winkelcentrum ervaart men enorme parkeerdruk. Voor deze tijd zijn er te weinig parkeerplaatsen.

Er zijn problemen met de laad- en loszone van de Albert Heijn. Dit is een probleem wat al enige jaren aan de orde is. Bewoners hebben last van de vrachtauto's die voor hun oprit staan te wachten om naar de laad- en loszone kunnen. Ook ervaren bewoners overlast van de koelmotoren van de vrachtwagens. De vrachtwagens staan vanaf de vroege ochtenduren geparkeerd.

De lichtmasten worden zo nodig verplaatst en waar nodig worden er nieuwe lichtmasten geplaatst.

Stand van Zaken

Sartrezijde :

- Het voorlopig ontwerp is gereed.
- Verder uitwerken en onderbouwen
- 2 VO opgesteld en vanuit verkeer is er voor variant 1 gekozen.

Wat willen we bereiken

Sartrezijde :

- Het voorlopig ontwerp laten toetsen door de toegankelijkheidsraad en Asset Specialist.
- Het bepalen van de strategie t.b.v. participatietraject en het opstellen van het communicatieplan
- Uitvoeren Flora en Faunawet

Financiële stand van zaken

Geen veranderingen

Risico's

Risico: de bewoners/winkeliers zijn niet tevreden met het ontwerp en de voorgestelde maatregelen (bomen verwijderen)



Juli

Okt

Jan

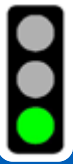
Apr

Juli

Okt

Dec

Q3/Q4
Uitvoeren quickscan Flora
& Faunawet



5.1.6 Hildebrandhove - Pierre Kempbove

Startdatum: 30-Jun-2020

Projecttype: Herinrichtingsproject stadsbeheer

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Een aantrekkelijke, veilige en toekomstbestendige leefomgeving van de Hildebrandhove en Pierre Kempbove, door het integraal uitvoeren van het geprogrammeerd groot en vervangend onderhoud. De Hildebrandhove en Pierre Kempbove zullen in afstemming met de diverse stakeholders gaan voldoen aan de huidige eisen en richtlijnen en het beoogde ambitieniveau op diverse aspecten (verkeersveiligheid, aanpak van wegen en verlichting, het terugbrengen van het groen).

Stand van Zaken

- Werkzaamheden civiel zijn afgerond
- Gestart met aanplant groenvoorzieningen

Wat willen we bereiken

- Groenvoorzieningen afronden.
- Het gehele werk opleveren.

Financiële stand van zaken

De voorbereidingskosten en het participatietraject vallen binnen het beschikbare VTA budget. Uitvoeringskosten hebben de aanbesteding overschreden (i.v.m. meerwerk en extra werk), maar zijn binnen het geraamde budget gebleven.

Risico's

Het werk wordt gerealiseerd binnen de raming.



5.2 Gebied Dorp



- 5.2.1 Eerste Stationsstraat / Vernèdepark
- 5.2.2 Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat
- 5.2.3 Ontsluitingsweg Nutricia
- 5.2.4 Rokkeveenseweg / Nutrihage
- 5.2.5 Vlamingstraat 1-3, Terra Art Projects



Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.2.1 Eerste Stationsstraat / Vernèdepark

Startdatum: Jun-2019

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Haalbaarheidsfase

Omschrijving project

De ontwikkelende partij heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Eerste Stationsstraat 185.

Medio 2018 heeft de ontwikkelaar dit pand aangekocht met als doel om de locatie te gaan herontwikkelen. In eerste instantie gingen de plannen uit van herontwikkeling naar woningbouw. Op verzoek van de afdeling Vastgoed is tevens verkend of een sporthal gerealiseerd kan worden. Die combinatie is niet meer aan de orde. Voor de sporthal is nu een andere locatie gevonden.

Het plan omvat op dit moment ca. 300 appartementen (twee- en driekamer-appartementen) en ca. 400 parkeerplaatsen. De reden dat het stoplicht van dit project op geel staat is vanwege de situatie dat de gemeente en initiatiefnemer nog geen akkoord hebben over het vervolg van de planontwikkeling met de bijhorende consequenties zoals onder meer toegelicht bij de financiële stand van zaken.

Stand van zaken

- Er zijn gesprekken met de ontwikkelaar gevoerd over procesafspraken om te komen tot afronding van de Haalbaarheidsfase en de daarbijbehorende plankosten

Wat willen we bereiken

- Overeenkomen van procesafspraken voor het afronden van de Haalbaarheidsfase
- Participatie met bewoners over de zorgpunten rond het plan
- Voorbereiding bestuurlijke vaststelling participatie en PUK.

Financiële stand van zaken

Er is een overschrijding op de afgesproken plankosten. Onderdeel van de nog te maken procesafspraken is een afspraak over vergoeding van zowel de overschrijding als van de plankosten in het vervolgtraject. Hiertoe wordt de intentieovereenkomst (nu reeds verlopen) verlengd tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst en wordt in deze verlenging ook het kostenverhaal vastgelegd.

Risico's

Risico: Geen overeenstemming met de ontwikkelaar over plankosten

Gevolg: Geen vergoeding van historische kosten met als gevolg een overschrijding op de plankosten en vertraging in de voortgang.

Beheersmaatregel: Goed overleg inzetten met ontwikkelaar.

Risico: De ontwikkelaar kan het plan niet aanpassen conform de resultaten uit de participatie.

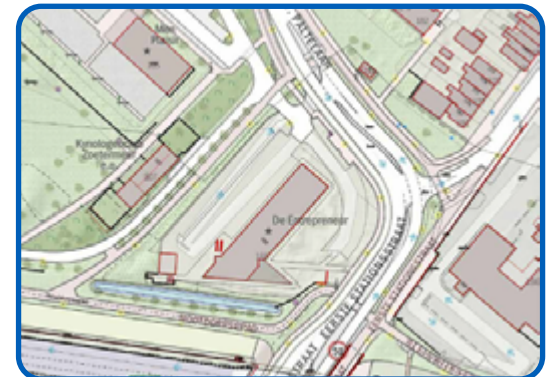
Gevolg: Geen maatschappelijk haalbaar plan.

Beheersmaatregel: Goed overleg inzetten met ontwikkelaar.

Risico: Het plan voldoet niet aan ruimtelijke en technische eisen.

Gevolg: Vertraging in het project en hogere ambtelijke kosten.

Beheersmaatregel: De ontwikkeling wordt begeleid door het gemeentelijk projectteam (met name de stedenbouwkundige en adviseur geluid). Er wordt nadrukkelijk ingezet op een kwalitatief hoogwaardig plan.



Juli

Oktober

Januari

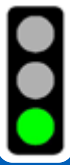
April

Juli

Oktober

December

Q3/Q4
Maken en vastleggen van
procesafspraken met
ontwikkelaar



5.2.2 Molenstraat / Jan Hoornstraat / Cornelis van Eerdenstraat / 5 Mei - straat

Startdatum: 1-Feb-2019

Projecttype: Herinrichtingsproject stadsbeheer

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In de zomer van 2018 is tijdens een inspectieronde essentaksterfte in bovengenoemde straten geconstateerd. Na deze constatering is een bewonersbrief verzonden. De brief heeft voor een hoop commotie en opstand gezorgd bij meerdere bewoners voornamelijk uit de Molenstraat. De gemeente heeft besloten door een extern bureau als second opinion inspecties uit te laten voeren. Tijdens de eerste inspectie is vanwege de bladval niet altijd duidelijk in hoeverre een boom aangetast is door de essentaksterfte. Besloten is om de inspectieronde een aantal malen te herhalen.

Bovenstaande is uitvoerig besproken met de bewoners van betreffende straten. Inmiddels is in de Molenstraat een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep wordt mede betrokken bij het gehele proces.

Blijkt dat bomen aangetast zijn door essentaksterfte zal gekeken worden of de bomen gefaseerd gekapt kunnen worden. Voor nu is niet duidelijk of op dezelfde plek een boom terug kan komen. De gemeente heeft te maken met een nieuwe wetgeving van kabels en leidingen. Dit zal uitvoerig bekeken moeten worden.

Tijdens de algemene inspectie is gebleken dat de trottoirs op meerdere plekken niet voldoen aan de eisen zoals door de CROW is opgesteld. Naast een boom moet er 60 cm ruimte over zijn dit is op meerdere plekken niet het geval. Men is genoodzaakt met een rollator/scootmobiel /kindervagen via de straat te lopen.

Wanneer alle bomen in één keer door de essentaksterfte gekapt moeten worden is dit een aanleiding om de bestrating, openbare verlichting, groen mee te nemen.

Stand van Zaken

- Er is in maart een extra veiligheidsinspectie gehouden voor alle bomen in het projectgebied. Hieruit zijn 6 slechte bomen naar voren gekomen. Er is een kapvergunning voor aangevraagd en de bewoners zijn geïnformeerd hierover. Twee bomen zijn van een woningbouw vereniging en dit is doorgegeven, zij moeten hier verder actie in ondernemen.
- De schetsontwerpen zijn op twee bewonersavond gepresenteerd en toegelicht. Gesplitst in de omgeving van de Molenstraat en de Molenstraat zelf. Het was een goede opkomst en de plannen werden positief ontvangen door het merendeel van de bewoners. Avonden zijn rustig en positief verlopen. Veel bewoners hebben hun voorkeur ingevuld en ideeën gedeeld.
- De schetsontwerpen staan nu op de website en de bewoners kunnen hierop nog reageren tot half augustus.

Wat willen we bereiken

- De keuzes en opmerkingen van de bewoners, zullen in een rapport op de website worden gepubliceerd.
- Het ingenieursbureau (BWZ) zal starten met het voorlopige ontwerp. Dit zal weer worden gepresenteerd en toegelicht op een bewonersavond. Op deze avond krijgen de bewoners weer de mogelijkheid om hierop te reageren.

Financiële stand van zaken

geen veranderingen

Risico's

Risico: De belangrijkste risico's liggen op het gebied van draagvlak.

Gevolg: Bewoners zijn niet tevreden met het ontwerp.

Beheersmaatregel: Door het betrekken en informeren van de bewoners.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

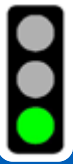
Okt

Dec

● Q3
Start
vleermuizenonderzoek

● Q3/Q4
Start VO en participatie

● Q3/Q4
Doorlopend monitoren
bomen



5.2.3 Ontsluitingsweg Nutricia

Startdatum: 1-Jan-2017

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Nazorgfase

Projectomschrijving

Het initiatief hield in de ontsluiting van de locatie Nutricia voor af- en aanrijdend vrachtverkeer, langs de A12 en via bedrijventerrein Rokkehage planologisch mogelijk te maken en te realiseren.

Stand van Zaken

De weg is sinds 27 oktober 2021 in gebruik genomen. Bij de Bleiswijkseweg zijn nog een aantal verkeersmaatregelen genomen. Ook zijn tellingen van het langzaam verkeer verricht en snelheidsmetingen gedaan. De resultaten hebben geen bijzonderheden opgeleverd.

Het stoplicht is op groen gezet, omdat er ten opzichte van de vorige rapportage geen afwijkingen zijn op de GROTIK-elementen.

Wat willen we bereiken

- Alle restpunten uitvoeren, zoals
 - Aanbrengen scherm damwand bij brug Rokkeveenseweg
 - Asfaltnaden opvullen bij aansluitingen nieuwe fietspad op bestaande fietspaden
 - Herdenkingsteken plaatsen bij Pelgrimskerk
- Overdracht aan beheer.

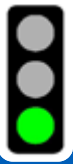
Financiële stand van zaken

Op 15 juli 2021 is een overschrijding van €467.000 gemeld. Eind 2021 is bij de waterstanden gemeld dat er nog een extra overschrijding is ontstaan van €284.000. De totale overschrijding van €751.000 is nog niet gewijzigd. Als alle werkzaamheden zijn uitgevoerd, ontvangt de raad nog een memo met een toelichting op de financiën. Dit memo zal voor het eind van 2022 worden opgesteld.

Risico's

Risico: Subsidie wordt niet volledig ontvangen, omdat de onderbouwing onvolledig is
Beheersmaatregel: Onderzoek projectdossier





5.2.4 Rokkeveenseweg / Nutrihage

Startdatum: 1-Jan-2018

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Het project betreft de bouw van 189 woningen en de realisatie van een openbaar gebied met vrijetijdsvoorzieningen, waaronder ook de aanleg van een groene geluidswal tussen de geplande woningbouw en Nutricia.

Stand van Zaken

Vanaf 13 oktober 2021 is de bouw gestart, de uitvoering verloopt voorspoedig, ongeveer 60% van de woningen zijn al opgeleverd.

Wat willen we bereiken

- Akkoord op de uitvoering voor de aanleg van 3 bruggen in het park.
- De oplevering van de laatste woning zal nog plaats vinden in 2022.

Financiële stand van zaken

Er worden alleen nog ambtelijke kosten gemaakt voor de toetsing van de afronding van het inrichtingsplan en voor het ontwerp en uitvoering van de reconstructie van de Rokkeveenseweg. Voor beide werkzaamheden is nu voldoende projectbudget aanwezig.

Risico's

Risico: Het openbaar gebied wordt niet aangelegd volgens het inrichtingsplan

Gevolg: SB neemt het openbaar gebied niet over.

Beheersmaatregel: Tussentijds monitoren en zorgen dat het openbaar gebied gereed is voor de overdracht.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

● Q1
Woningbouw gereed

● Q1
Openbaar gebied
gereed



5.2.5 Vlamingstraat 1-3, Terra Art Projects

Startdatum: 1-Dec-2016

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Nazorgfase

Projectomschrijving

Hergebruik voormalige KwikFit garage en herbouw woning en tussenbouw aan de Vlamingstraat 1-3 t.b.v. Terra Art Projects. Het gebouw aan de Vlamingstraat 1-3 (de voormalige KwikFit garage) moet dienen als permanente huisvesting voor project- en expositieruimte, werkplaats, kantoor en kleine horeca.

Stand van Zaken

De evaluatie van het project heeft plaatsgevonden en het project wordt afgesloten in Q3 2022. De entree van het gebouw wordt nog aangepast zodat het aan de toegankelijkheidseisen voldoet.

Wat willen we bereiken

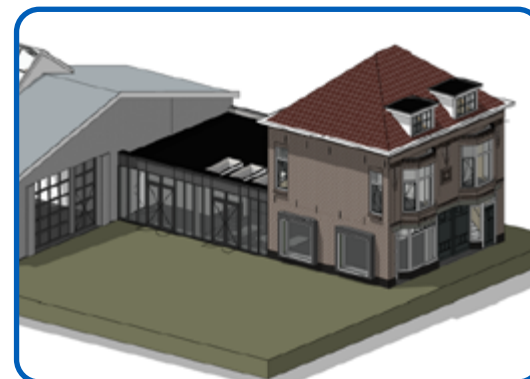
- Aanpassen entree gebouw in het kader van de toegankelijkheid
- Het (financieel) afsluiten van het project.

Financiële stand van zaken

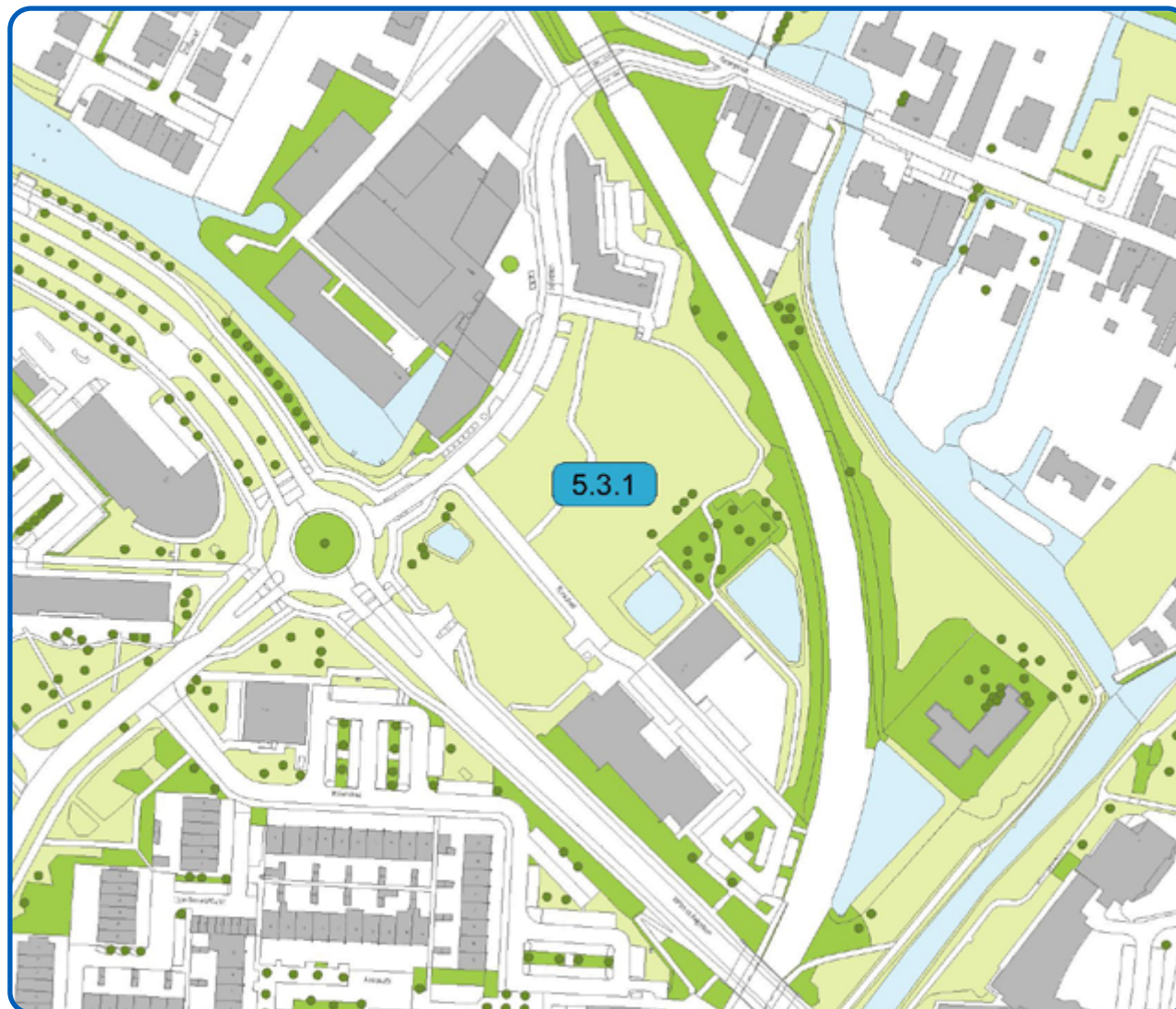
Er is een vastgesteld Zoetermeers bedrag middels het Investeringsvoorstel 2016-005887 namelijk €2.115.000,-. De raad heeft op 15 juli 2019 middels het Investeringsvoorstel 20190606-071938 een aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de sloop en herbouw van de woning en tussenbouw van €500.000,-. Het project wordt afgerond binnen budget.

Risico's

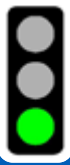
Geen risico's. Het project is in de nazorg en wordt afgesloten.



5.3 Gebied Driemanspolder



5.3.1 Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplan (Oostelijk plan fase 2)



5.3.1 Van Leeuwenhoeklaan / Bijdorplan (Oostelijk plan fase 2)

Startdatum: 15-Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het project Van Leeuwenhoeklaan bestaat uit enkele deelprojecten die ieder hun eigen planning en ontwikkeling hebben. De samenhang is de gezamenlijke ligging aan de Van Leeuwenhoeklaan en de gezamenlijke grondexploitatie. Voor het oostelijk plandeel gelegen aan de Bijdorplan en nabij de Willem de Zwijgerlaan en Van Leeuwenhoeklaan heeft de gemeente een koop-realisatieovereenkomst gesloten met projectontwikkelaar Synchroon voor het realiseren van 87 woningen.

Binnen deze grondexploitatie wordt op het middengebiet nog gewerkt aan de verkoop van Brinkershof 17.

Stand van Zaken

In november 2021 heeft de gemeente een koop-realisatieovereenkomst gesloten met projectontwikkelaar Synchroon. Op de kavel gaan 87 appartementen worden gerealiseerd verdeel over drie complexen van 29 appartement. In de eerste helft van 2022 is het plan verder uitgewerkt en getoetst op kwaliteit.

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2022 zal worden toegewerkt naar het aanvragen van een omgevingsvergunning door ontwikkelaar Synchroon. Daarvoor zal participatie plaatsvinden en het definitieve ontwerp worden opgesteld. Ook zal in de tweede helft van 2022 het proces rondom het verplaatsen van een waterleiding worden gestart.

In 2023 zal de uitvoeringsfase gaan starten. Hierin zal de grond bouwrijp worden opgeleverd en zal begonnen worden met de bouw.

Financiële stand van zaken

Met de verkoop van de grond aan de Bijdorplan aan ontwikkelaar Synchroon is de grondexploitatie Van Leeuwenhoeklaan, waar dit project onderdeel van uit maakt, verbeterd en positief geworden.

Voor het project zijn in de eerste helft van 2022, zoals begroot, kosten gemaakt voor enkele bodemonderzoeken. Waarschijnlijk worden er dit jaar iets meer uren geboekt op het project dan begroot. Dit omdat er aanvullende inzet nodig was om de kwaliteit van het plan op het gewenste niveau te krijgen.

Risico's

Risico: Gezien de naderende inwerkingtreding van de omgevingswet is het wenselijk dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning in 2022 wordt gedaan. Mogelijk wordt dat niet gehaald door vertraging als gevolg van het Didam-arrest en de uitgebreidere behandeling bij de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Gevolg: Een latere aanvraag betekent dat het project te maken krijgt met nieuwe procedures in het kader van de omgevingswet. De nieuwe procedures brengen een onzekere factor mee waardoor er mogelijk vertraging kan ontstaan.

Beheersing: Ontwikkelaar Synchroon pleegt de komende maanden aanvullende inzet om de aanvraag op tijd te kunnen indienen.

Risico: Het is noodzakelijk om op de locatie een waterleiding te verplaatsen. Mogelijk heeft Dunea niet voldoende capaciteit en neemt dit langer in beslag dan gepland.

Gevolg: Locatie is pas later bouwrijp.

Beheersing: Door middel van diverse gesprekken is bij Dunea de verplaatsing al aangekondigd.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

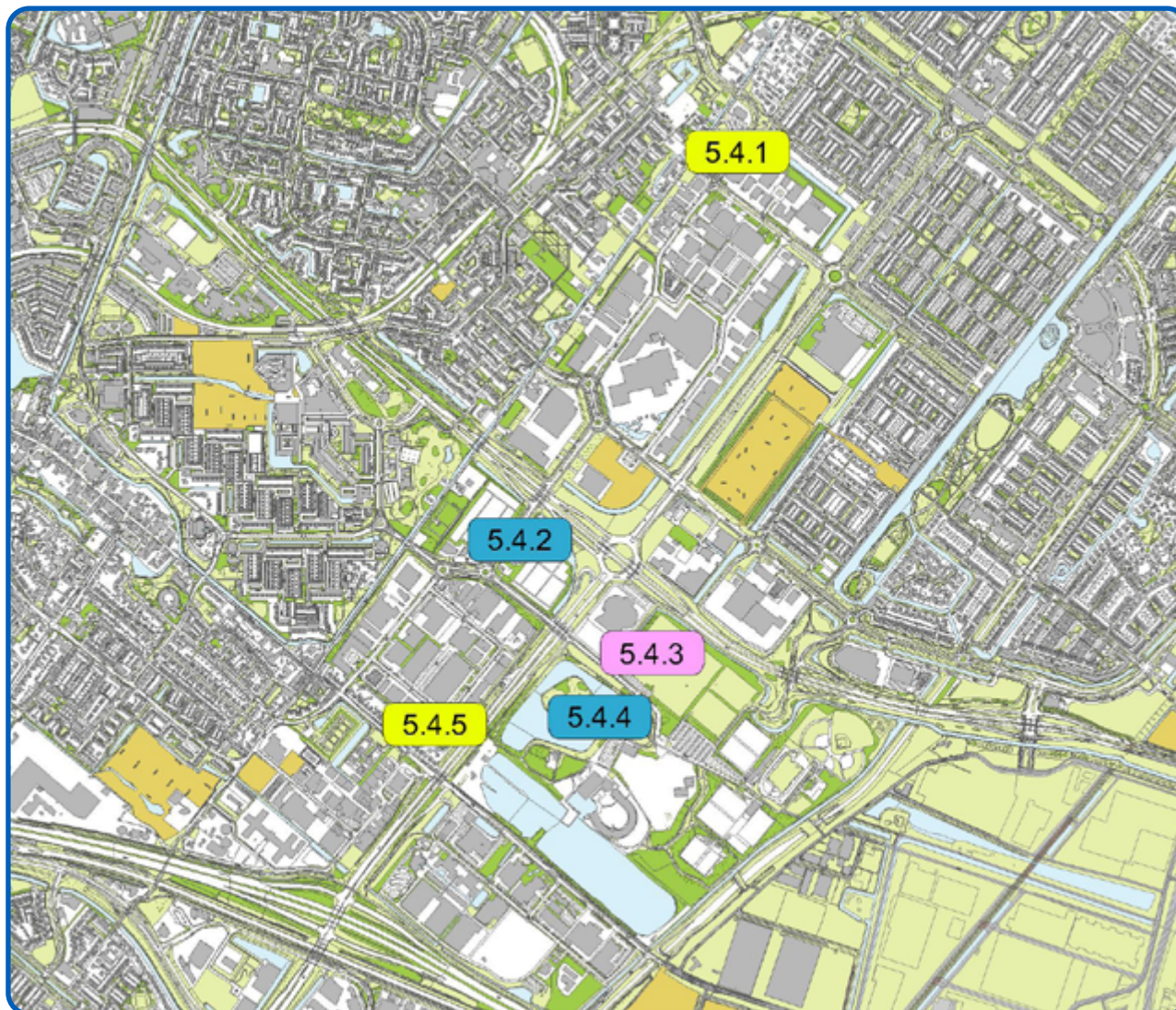
Okt

Dec

● Q4
Participatie
● Q4
Indienen
omgevingsvergunning

● Q2
Start bouw

5.4 Gebied Kwadrant



- 5.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin
- 5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark
- 5.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad
- 5.4.4 Van Tuyllpark, Visie
- 5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin



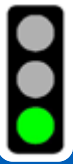
Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.4.1 Edisonstraat transformatorstation Stedin

Startdatum: 1-Apr-2022

Projecttype:

Fase: Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Begeleiding van planologisch proces bij het door STEDIN realiseren van een transformatorstation aan de Edisonstraat.

Stand van Zaken

In april 2022 is de initiatieffase afgerond en is dit project gestart met de haalbaarheidsfase. Stedin is gestart met het in beeld brengen van alle technische specificaties voor een concept indeling en de gemeente Zoetermeer toetst deze op de gestelde kaders.

Met de start van de haalbaarheidsfase zijn de beheersaspecten in beeld gebracht. Eind eerste helft 2022 zijn er geen afwijkingen hierop, daarom staan alle lichten op groen.

Wat willen we bereiken

De gemeente Zoetermeer is voornemens om Stedin te begeleiden bij het doorlopen van het planologische proces. Naast een gedegen haalbaarheidsstudie wil de gemeente er voor zorgen dat een eventueel nieuw transformatorstation binnen kaders op de gebieden van stedenbouw, planologie, geluid en ecologie wordt gerealiseerd en daarmee zo goed mogelijk in de omgeving past.

Financiële stand van zaken

De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van 45.000 euro betaald voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase. Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend. Wanneer er geen grondverkoop plaatsvindt behoudt de gemeente het bedrag. Eind eerste helft 2022 is de verwachting dat dit budget toereikend is voor de interne processen in de haalbaarheidsfase.

Risico's

Risico:	Stedin komt, door bijvoorbeeld capaciteitsgebrek, later dan gepland met de concept plannen.
Gevolg:	Project loopt langer dan beoogd.
Beheersmaatregel:	Gemeente Zoetermeer en Stedin zijn een bedrag overgekomen om de kosten van de gemeente in de haalbaarheidsfase te dekken. Deze kosten zijn toereikend om ook aanvullende kosten in verband met vertraging te dekken. Daarnaast wordt door beide partijen op regelmatige basis de voortgang besproken.





5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark

Startdatum: Apr-2016

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De gemeente is één van de eigenaren van de gronden gelegen tussen de Australiëweg, Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg (Kwadrant B&F) en heeft het initiatief genomen om in dit gebied woningbouw mogelijk te maken. De gemeente voert daarom een actief grondbeleid (project met vastgestelde grondexploitatie). Het ambtiedocument Kwadrant B&F is op 5 maart 2018 door de raad vastgesteld. De raad heeft aan het college opdracht gegeven om op basis van het ambtiedocument met marktpartijen in gesprek te gaan over de ontwikkeling van het gebied en de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeente heeft vervolgens met de ontwikkelcombinatie op 17 juli 2018 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F / Edisonpark. Hierna heeft de ontwikkelcombinatie een concept stedenbouwkundig plan opgesteld dat door het college op 15 juli 2020 is vastgesteld. Daarmee dient het concept stedenbouwkundig plan als basis voor de verdere uitwerking van Kwadrant B&F / Edisonpark tot voorlopig en definitief ontwerp.

Het Stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan dient uiteindelijk definitief te worden vastgesteld, waarna de grondwaarde wordt getaxeerd en een koopovereenkomst kan worden gesloten.

In februari 2021 is een Reserveringsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de totstandkoming van de koopovereenkomst en de wijze waarop tot overeenstemming over de grondprijs wordt gekomen. Ook heeft de Ontwikkelcombinatie een reserveringsvergoeding betaald.

In april 2021 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld, waaruit blijkt dat een positief resultaat uit de planontwikkeling wordt behaald.

Voor de ontwikkeling van Kwadrant B&F / Edisonpark moet de vigerende bestemming worden gewijzigd, hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De bedrijven die nu in het gebied aanwezig zijn blijven in het gebied. De bestemming van deze percelen wordt niet aangepast.

Stand van Zaken

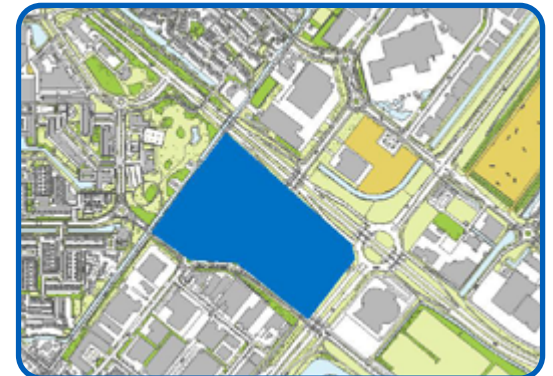
In de VGR 2022-1 zijn zes doelstellingen geformuleerd voor het eerste halfjaar van 2022:

1. Vaststellen eindverslag participatie
2. Toets DO stedenbouwkundig plan, VO inrichtingsplan en woningbouwprogramma
3. Vooroverleg overheidspartners in het kader van het bestemmingsplan
4. Ter inzage Beeldkwaliteitsplan
5. In procedure brengen Bestemmingsplan
6. Voorbereiden koopovereenkomst

ad. 1: Het eindverslag participatie is op 9 maart ingediend en vastgesteld. Daarmee is het participatietraject beëindigd. Ten tijde van de bestemmingplanprocedure zal nog formele inspraak plaatsvinden. Ook zal bij belangrijke momenten of zichtbare activiteiten op de locatie worden gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden op het niveau informeren.

ad. 2: Het DO stedenbouwkundig plan, VO inrichtingsplan en woningbouwprogramma zijn medio 2022 nog niet ter toetsing voorgelegd. Er is vertraging ontstaan als gevolg van:

- Didam arrest: de eerste maanden van 2022 hebben in het teken gestaan van onderzoek naar dit in november 2021 uitgebrachte arrest van de Hoge Raad, met interne en externe juridisch adviseurs. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een formele publicatie in het gemeenteblad in mei 2022, waarna de werkzaamheden met de ontwikkelcombinatie Edisonpark konden worden voortgezet.
- Civiel-technische aandachtspunten die in overleg tussen de ontwikkelcombinatie en technisch specialisten moeten worden uitgewerkt. Deze uitwerking moet leiden tot het VO inrichtingsplan en is medio 2022 nog niet voltooid.
- Behandeling stedenbouwkundig plan in CRK. Het plan is op 11 maart, 22 april en 24 juni 2022 behandeld in de CRK, deze heeft echter nog geen positief advies kunnen afgeven.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

Q4
Ontwerp bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan ter inzage

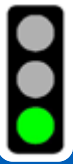
Q4
Start DO IP

Q1
Aanbieding tot koop door de
ontwikkelcombinatie

Q3
Ondertekening
koopovereenkomst

Q3
Vaststellen
bestemmingsplan door raad

Q4
Start BRM



5.4.2 Kwadrant B + F / Edisonpark

ad. 3: van medio maart tot medio april 2022 heeft vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan plaatsgevonden met diverse overheidspartners. Doel was om onvolledigheden en/of aandachtspunten vast te stellen, om te kunnen verwerken in het Ontwerp Bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aandachtspunten die momenteel worden verwerkt.

ad. 4: het Beeldkwaliteitsplan is op 11 februari behandeld en goedgekeurd in de CRK. Het BKP zal waarschijnlijk in het vierde kwartaal van dit jaar tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

ad. 5: het ontwerp bestemmingsplan is in voorbereiding. Omdat het stedenbouwkundig plan nog niet is voltooid (zie punt 2) is het ontwerp bestemmingsplan nog niet in procedure gebracht. naar verwachting wordt het ontwerp in het vierde kwartaal van dit jaar ter inzage gelegd.

ad. 6: in verband met het nog te voltooien stedenbouwkundig plan en het nog in procedure te brengen ontwerp bestemmingsplan kan de koopovereenkomst voor de grond nog niet worden getekend. Als voorbereiding op de koopovereenkomst wordt momenteel een allonge op de Reserveringsovereenkomst voorbereid (NB op 30 augustus heeft het college ingestemd met de allonge op de Reserveringsovereenkomst).

Wat willen we bereiken

Voor het tweede half jaar van 2022 willen we het volgende bereiken:

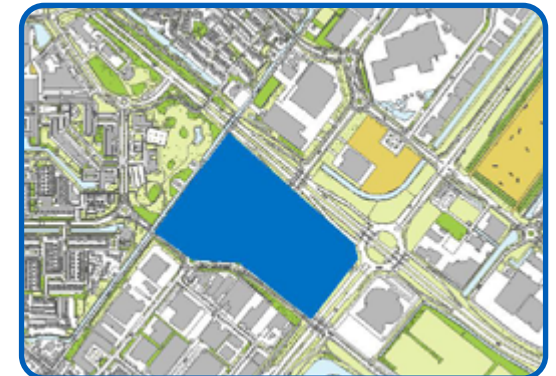
- Toets DO Stedenbouwkundig plan, VO inrichtingsplan en woningbouwprogramma
- In procedure brengen ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan
- Verlengen van de Reserveringsovereenkomst en voorbereiden van de koopovereenkomst

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten en opbrengsten worden verantwoord via de grondexploitatie. De gemaakte kosten in 2022 vallen binnen de geplande kosten in 2022. De grondexploitatie laat een positief resultaat zien.

Risico's

Risico:	Partijen bereiken geen overeenstemming over de te sluiten koopovereenkomst.
Gevolg:	Indien er geen overeenstemming wordt bereikt over de koopovereenkomst (met daarin onder andere de grondprijs) treedt er vertraging op in de ontwikkeling.
Beheersmaatregel:	Bewaken afspraken over proces en planning. Regelmatig overleg met de ontwikkelcombinatie over dit punt.
Risico:	Oplopende bouwkosten en dalende VON-prijzen. Gevolg: Lagere grondopbrengst.
Beheersmaatregel:	Markt monitoren en in overleg met de ontwikkelaar blijven en het in beeld brengen van een mogelijke aanpassing in het programma.
Risico:	Ontwerp bestemmingsplan kan niet vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage worden gelegd.
Gevolg:	Met de Omgevingswet heb je te maken met nieuwe standaarden waardoor het bestemmingsplan niet 1 op 1 kan worden overgezet naar het omgevingsplan met als gevolg vertraging.
Beheersmaatregel:	Plan moet verder worden uitgewerkt tot een complete aanvraag voor een omgevingsvergunning.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

Q4
Ontwerp bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan ter inzage

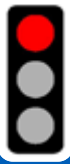
Q4
Start DO IP

Q1
Aanbieding tot koop door de
ontwikkelcombinatie

Q3
Ondertekening
koopovereenkomst

Q3
Vaststellen
bestemmingsplan door raad

Q4
Start BRM



5.4.3 Van Tuyllpark, Zwembad

Startdatum: 26-Nov-2018

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

In het van Tuyllpark bouwt de gemeente Zoetermeer een modern en energiezuinig zwembad. De ontwikkeling wordt gerealiseerd inclusief de (her)inrichting van het buitenterrein rondom het nieuwe recreatiezwembad.

Stand van Zaken

Op 2 juni 2022 heeft het college de raad geïnformeerd over de effecten van de exceptionele marktwerking op de bouw van het nieuwe zwembad aan het Van Tuyllpark. Het streven was om voor het voorjaarsdebat een raadvorstel aan te bieden of over de voortgang te informeren.

Er is sprake van bijzondere en onvoorziene omstandigheden. Door een combinatie van globale handelsconflicten, schaarste aan grondstoffen, de coronapandemie en de oorlogssituatie in Oekraïne stijgen de bouwkosten van het nieuwe zwembad en zal de oplevering vertraagd worden. Een eerste berekening leert, dat de bouwkosten van het zwembad met ongeveer €2,3 miljoen stijgen. Daarnaast stijgen de prijzen van de sporttechnische inventaris met ongeveer €200.000,-, die dus bovenop de hiervoor genoemde €2,3 miljoen komt.

Op dit moment laat het college een extern onderzoek uitvoeren in welke verhouding tussen partijen de kostenstijging gedragen moet worden op grond van het ondernemersrisico, de jurisprudentie en in vergelijking met andere projecten. De resultaten hiervan worden tijdens de zomer verwacht. Op basis van die resultaten zullen met de aannemer afspraken worden gemaakt over de verdeling van de extra kosten. Daarna zal het college de raad opnieuw informeren en – indien nodig – middels een raadvorstel om een nader besluit vragen.

In juni 2022 is voor de aanbesteding van het buitenterrein de voorlopige gunning verstrekt aan een marktpartij. De verwachting is dat in juli 2022 de aanneemovereenkomst wordt ondertekend, waarna de laatste ontwerputwerking van start gaat.

Wat willen we bereiken

Afronden onderzoek en onderhandeling met de aannemer inzake de Prijsstijgingen
Aanvraag aanvullend investeringskrediet naar aanleiding van de Prijsstijgingen (indien nodig)
Afronden Uitvoeringsgereed Ontwerp gebouw
Uitwerken Definitief Ontwerp naar Uitvoeringsgereed Ontwerp buitenterrein

Financiële stand van zaken

De raad heeft op 15-07-2019 ingestemd met een uitvoeringskrediet van €25.000.000,- excl. btw. De toename op het onderdeel bouwkosten is geraamd op ca. €2.300.000,-. Het beschikbare gestelde uitvoeringskrediet is niet voldoende toereikend om de effecten van de prijskostenstijging te dekken. Om die reden staat het stoplicht nu op rood.

Risico's

Risico: Budget overstijgende bouwkosten a.g.v. marktwerking.
Gevolg: Hogere bouwkosten dan eerder geraamd.
Beheersmaatregel: Bezuinigen in de planuitvoering.

Risico: Faillissement aannemer a.g.v. prijskostenstijgingen.
Gevolg: Llangere doorlooptijd van het project en een daarmee samenhangende toename van bouw- en plankosten voor het inzetten van een vervangende aannemer.
Beheersmaatregel: Aannemer getoetst op financiële draagkracht. Bankgarantie voorwaarde aannemingsovereenkomst. Mogelijk afspraken maken over te dragen financiële verantwoordelijkheid voor de effecten van de prijskostenstijging.

Risico: Vertraging oplevering a.g.v. marktwerking/ corona.
Gevolg: Llangere doorlooptijd van het project en een toename van plankosten.
Beheersmaatregel: Het bouwproces wordt adequaat gevolgd en beoordeeld op kwaliteit en invloed tijdsplanning. Eventuele onvoorziene gevallen in deze fase van het project worden aan hand van een Lean-planning beheerst in overleg met de betrokken (uitvoerende) partijen.



Juli

Oktober

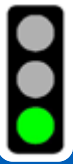
Januari

April

Juli

Oktober

December



5.4.4 Van Tuyllpark, Visie

Startdatum: 5-Okt-2021

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In de visie Zoetermeer 2040 wordt een toekomstbeeld geschetst voor Zoetermeer. De bedrijventerreinen zijn van grote waarde voor een gezonde woon-werk-balans binnen Zoetermeer en het Van Tuyllpark is waardevol als park ('Stad tussen de parken'). Allebei thema's die direct raken aan Zoetermeer 2040. Het uitwerken van een visie voor zowel de bedrijventerreinen als het park draagt positief bij aan de ambities voor Zoetermeer op de lange termijn.

Onderzocht wordt hoe de ruimte beter benut kan worden, mogelijk ook door andere functies met een maatschappelijke waarde toe te voegen. Hierbij wordt ook de in Zoetermeer 2040 benoemde woningbouwopgave betrokken. Deze opgave wordt onder andere binnenstedelijk gerealiseerd door inbreiding, herontwikkeling en transformatie van braakliggende en verouderde (bedrijven)terreinen.

De raad heeft het college opdracht gegeven voor de verschillende locaties een gebiedsvisie op te stellen. Het opstellen van een 'gebiedsvisie Van Tuyllpark en omgeving' en de 'gebiedsvisies voor de verschillende werklocaties' overlappen in geografische zin (Rokkehage, Hoornerhage en Zoeterhage) en kunnen daarom deels samen opgepakt worden. Dit maakt het mogelijk om integraal te kijken wat voor dit deel van de stad de beste keuzes zijn naar de toekomst. In het kader van de visie vindt afstemming plaats over de ontwikkelingen rond Silverdome.

Het resultaat van het project is het opleveren van een visie voor het gebied Van Tuyllpark inclusief de Noordelijke bedrijfslocaties. In deze visie wordt een samenhangend en integraal toekomstbeeld van het gebied gegeven waar de ruimtelijke samenhang, optimalisatie van het ruimtegebruik, economische groei en duurzame ontwikkeling van de stad hand in hand gaan en positief bijdragen aan de ambities van Zoetermeer 2040 op lange termijn.

Stand van Zaken

Er is een stedenbouwkundigbureau gecontracteerd. Het participatieplan is opgesteld en vastgesteld door college en raad. Doordat het participatieplan net voor het zomerreces is vastgesteld de raad, is de participatie uitgesteld tot na de zomervakantie. Hierdoor is de planning met 3 maanden vertraagd. De raad is hierover geïnformeerd.

Wat willen we bereiken

Er wordt gestart met de participatie waarbij eisen en wensen van zowel interne stakeholders (college en raad) als externe stakeholders in beeld worden gebracht. Dit doen we zoals in het participatieplan is opgenomen door enquêtes en inloopbijeenkomsten. Er worden 2 modellen uitgewerkt en er wordt een begin gemaakt met het opstellen van het visiedocument.

Financiële stand van zaken

Halverwege 2022 resteert €195.599 van het beschikbare budget van €260.574.

Risico's

Risico:	De aanpak voor het opstellen van de visie is aangepast zodat deze past binnen het beschikbare budget. Er blijft echter wel een risico dat dit budget niet toereikend is.
Gevolg:	Overschrijding van het beschikbare budget
Beheersmaatregel:	Strak financien monitoren, indien overschrijding dreigt keuze maken welke zaken niet te doen of extra budget beschikbaar stellen
Risico:	De opgestelde planning is, als gevolg van de wens zo snel mogelijk een visie te hebben voor het gebied, zo strak mogelijk opgesteld. Risico is dat in de praktijk deze planning toch niet haalbaar blijkt
Gevolg:	De visie wordt later vastgesteld dan gepland, ook het vaststellen van het uitvoeringsplan schuift daardoor op
Beheersmaatregel:	Strak sturen op de planning, indien zaken verschuiven dit binnen de planning op proberen te vangen door zaken parallel te plannen, nauwe afstemming met ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever.



Juli

Oktober

Januari

April

Juli

Oktober

December



5.4.5 Wiltonstraat transformatorstation Stedin

Startdatum: 1-Apr-2022

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Begeleiding van planologisch proces bij het door STEDIN realiseren van een transformatorstation aan de Wiltonstraat.

Stand van Zaken

In april 2022 is de initiatieffase afgerond en is dit project gestart met de haalbaarheidsfase.

In mei 2022 heeft Stedin aangegeven de planning te moeten wijzigen. Oorspronkelijk was Stedin voornemens dit project qua proces gelijk te laten oplopen met het beoogde nieuwe station aan de Edisonstraat. Wegens capaciteitsgebrek heeft Stedin echter moeten prioriteren. Daarmee heeft Stedin laten weten op dit moment geen inzet te plegen en mogelijk in november 2022 opnieuw zal worden aangevangen met de haalbaarheidsfase.

De status bij tijd is hiermee op een oranje licht gezet. De overige lichten staan nog op groen aangezien er geen aanvullende inzet is gepleegd en geen andere afwijkingen zijn.

Wat willen we bereiken

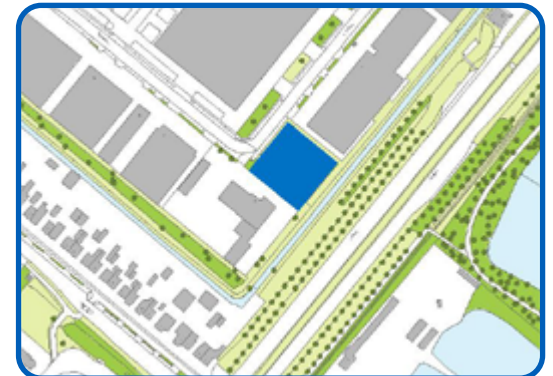
De gemeente Zoetermeer is voornemens om Stedin te begeleiden bij het doorlopen van het planologische proces. Naast een gedegen haalbaarheidsstudie wil de gemeente er voor zorgen dat een eventueel nieuw transformatorstation binnen kaders op het gebied van stedenbouw, planologie, geluid en ecologie wordt gerealiseerd en daarmee zo goed mogelijk in de omgeving past.

Financiële stand van zaken

De gemeente Zoetermeer is met Stedin overeengekomen dat Stedin een bedrag van 45.000 euro betaald voor de interne processen van de gemeente in de haalbaarheidsfase. Dit bedrag wordt met een mogelijke grondverkoop verrekend maar wanneer er geen grondverkoop plaats vind behoudt de gemeente het bedrag. Eind eerste helft 2022 is de verwachting dat dit budget toereikend is voor de interne processen in de haalbaarheidsfase.

Risico's

Risico:	Stedin komt, door bijvoorbeeld capaciteitsgebrek, later dan gepland met de concept plannen.
Gevolg:	Project loopt langer dan beoogd.
Beheersmaatregel:	Gemeente Zoetermeer en Stedin zijn een bedrag overgekomen om de kosten van de gemeente in de haalbaarheidsfase te dekken. Deze kosten zijn toereikend om ook aanvullende kosten in verband met vertraging te dekken. Daarnaast wordt door beide partijen op regelmatige basis de voortgang besproken.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

● Q2
Start verkoop grond

5.5 Gebied Noordhove



5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen



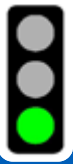
Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.5.1 Ruimtebaan, Flexwonen

Startdatum: 21-Dec-2021

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Haalbaarheidsfase

Stand van Zaken

Naar aanleiding van motie 1911-35 "Flexwonen" is onderzoek gedaan naar 4 potentiële locaties in Zoetermeer die kansen bieden voor het realiseren van flexibele woonconcepten. Het college heeft een voorkeur uitgesproken om de locatie Ruimtebaan nader te verkennen. Met woningcorporatie Vidomes is eind 2021 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het realiseren van 50-80 flexwoningen op de locatie te onderzoeken. Dit haalbaarheidsonderzoek heeft het afgelopen jaar plaatsgevonden, resulterend in ruimtelijke (Planuitwerkingskader) en financiële kaders voor de ontwikkeling.

Wat willen we bereiken

De ruimtelijke en financiële uitgangspunten voor het realiseren van 50-80 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan worden in Q3 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Indien de gemeenteraad besluit de uitgangspunten vast te stellen, dan zal de uitwerkingsfase aanvangen waarin de juridisch-planologische procedure wordt opgestart om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Financiële stand van zaken

Voor de haalbaarheidsfase is een budget beschikbaar gesteld van €100.000. Dit budget is niet overschreden.

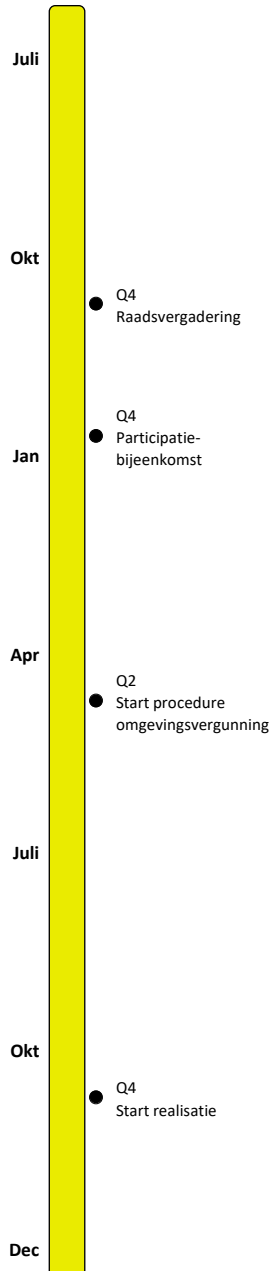
Risico's

Risico: Vertraging in de uitwerkingsfase door bezwaren in de juridisch-planologische procedure en lange wachttijden bij de nutsbedrijven

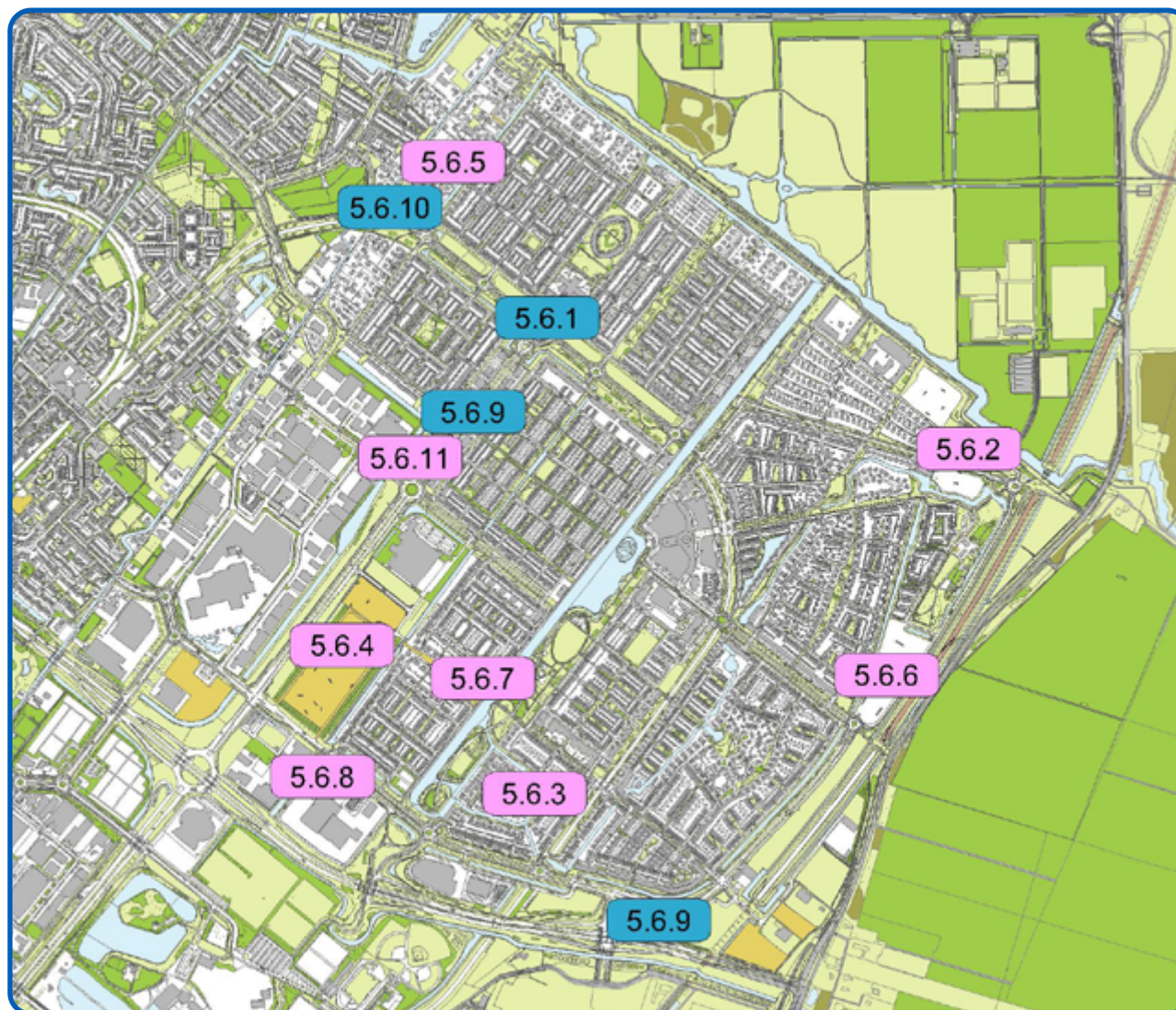
Gevolg: De voortgang stagneert c.q. er wordt niet voldaan aan de gewenste snelheid van het project

Beheermaatregel: Accepteren (bezwaren juridisch-planologische procedure) en afspraken maken met de nutsbedrijven over hun inzet

Deze rapportage is opgesteld over de periode 1 januari 2022 – 30 juni 2022. Het opstellen van de rapportage heeft een lange doorlooptijd waardoor we zijn ingehaald door nieuwe ontwikkelingen. Het project heeft de raad inmiddels geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen middels een memo of voorgelegd besluit. Dit kan leiden tot tegenstrijdigheden met bovenstaande tekst.



5.6 Gebied Oosterheem



- 5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan
- 5.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)
- 5.6.3 Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD
- 5.6.4 Dwarstocht
- 5.6.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord
- 5.6.6 Martin Luther Kinglaan
- 5.6.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht
- 5.6.8 Olof Palmelaan Moskee
- 5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan
- 5.6.10 Sara Lydia Hoeve
- 5.6.11 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem



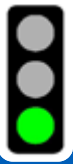
Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.6.1 Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan

Startdatum: Feb-2019

Projecttype: Uitwerkingsfase

Fase: Actief grondbeleid

Projectomschrijving

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 de gemeentelijke kavel aan de Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (hierna: T-strook) aangewezen als solitaire locatie, waar binnen 5 jaar na vaststelling gestreefd moet worden naar woningbouw. De locatie is onderdeel van het project Oosterheem en van de bijbehorende grondexploitatie. De huidige bestemming van de T-strook 'bedrijven'. Deze wordt gewijzigd naar 'wonen'.

De gemeente heeft met een initiatiefnemer reserverings-overeenkomsten gesloten met daarin procesafspraken om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkelingen te onderzoeken. Voor de T-strook bestaat het bouwplan uit 166 woningen, waarvan 50 grondgebonden koopwoningen en 116 appartementen (44 koopappartementen en 72 huurappartementen waarvan 69 middenhuur en 3 appartementen in het dure segment). Hierover is participatie geweest met de omgeving.

De woningbouwplannen op de T-strook leveren een bijdrage aan de ambities van de gemeenteraad om in de komende 10 tot 15 jaar tenminste 700 woningen per jaar bij te bouwen. Ook bevorderen de plannen de doorstroming binnen Zoetermeer.

Stand van Zaken

Het project vertraagd, omdat er bezwaren zijn binnengekomen op de omgevingsvergunning. Beroep loopt bij de Raad van State. De behandeling duurt erg lang, door onderbezetting bij de Raad van State.

De planning is hierdoor nu reeds 6 maanden vertraagd.

Wat willen we bereiken

Voor nu zijn we afhankelijk van de agendering van het beroep bij de Raad van State. We nemen regelmatig contact op met het secretariaat van de Raad van State, in de hoop dat we wat meer prioriteit krijgen.

Financiële stand van zaken

Er zijn dit jaar alleen plankosten gemaakt, omdat het project vertraagd. Ook de inkomsten zijn vertraagd, we verwachten in 2023 grondopbrengsten te realiseren.

Risico's

Het belangrijkste risico is dat door een verslechterde bouwmarkt, de ontwikkelaar moeilijker contracten kan afsluiten met een aannemer. Het gevolg kan vertraging geven van de bouw, We blijven in contact met de ontwikkelaars en indien nodig informeren we de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever,



Juli

Okt

Jan

Apr

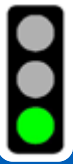
Juli

Okt

Dec

Q1
Start bouw fase 1

Q3
Start bouw fase 2



5.6.2 Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan (Noordrand)

Startdatum: Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Aan de noordrand Oosterheem liggen drie grote kavels waar volgens afspraken in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) van 1999 met de marktpartijen van Oosterheem appartementen zouden moeten worden gerealiseerd.

Vanaf begin 2015 zijn we in gesprek de marktpartijen (MRP en ERA) over een alternatief programma. Door o.a. discussies over woningaantallen, de afzetbaarheid van de appartementen en voorstellen met een zeer laag groundbod heeft het lang geduurd voordat er een plan lag waar zowel de gemeente als de marktpartijen achter staan. Inmiddels is dat plan er, en dit bestaat uit een totaalprogramma van 210 woningen verdeeld over:

- Veld 1: 58 appartementen en 40 eengezinswoningen (midden dure en dure segment)
- Veld 2: 68 appartementen (doelgroep: huisverlaters / oudere doelgroep) in twee woontorens en 19 eengezinswoningen (dure segment)
- Veld 3: 25 eengezinswoningen (midden dure en dure segment)

Stand van Zaken

Het project loopt conform planning.

- Veld 2 (Era): De bouw van de 25 eengezinswoningen is gereed en opgeleverd, de bouw van de woontoren verloopt voorspoedig en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd.
- Veld 1 en Veld 3 (MRP): Bouwrijp maken veld 1 en veld 3 is gereed, de kooprealisatie overeenkomst van de 25 eengezinswoningen en toren 1 is ondertekend en de bouw is ondertussen gestart.
- Ondertussen is ook de verkoop van toren 2 gestart en loopt goed.

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2022 start ook de bouw van de appartementen in veld 3. Met de bouw van de laatste toren en de voorspoedige bouw van de andere woningen en appartementen, zullen we vanaf 2023 weer nieuwe woningen opleveren.

Financiële stand van zaken

Er worden hogere opbrengsten gerealiseerd vanwege gestegen grondprijzen.

Risico's

Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat de projectdoelen niet worden gehaald.



Juli

Q3
Start bouw fase 4

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec



5.6.3

Cyprus Parkeiland Oosterheem kavels gemeente en BPD

Startdatum: Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Villawijk Parkeiland ligt aan de zuidzijde van de wijk Oosterheem. Er zijn op Parkeiland 54 kavels beschikbaar: 40 zijn bestemd voor particulieren die een eigen woning willen bouwen en veertien kavels zijn bestemd voor de ontwikkelaar. Alle particuliere kavels zijn verkocht, in aanbouw of al gerealiseerd. Er loopt een juridisch traject met een aantal eerste eigenaren, o.a. verenigd in de VVE Parkeiland.

NB: op verzoek van de ontwikkelaar is het aantal kavels in 2020 gewijzigd van veertien naar dertien kavels.

Stand van Zaken

13 kavels ontwikkelaar

- De woningen zijn opgeleverd

Openbaar gebied

- Het openbaar gebied en de straat Cyprus is langer geleden ingericht.
- Door de vele bouwactiviteiten van de afgelopen jaren zijn een aantal onderdelen nog niet volledig gerealiseerd en/of beschadigd.

Juridisch traject Parkeiland:

De gemeente is naar aanleiding van het oordeel van het gerechtshof dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld in cassatie gegaan. Ondanks de cassatie streeft de gemeente ernaar om met de eisers een minnelijke overeenstemming te bereiken. Daarmee zou een langdurige voortzetting van deze slepende kwestie voorkomen kunnen worden.

Wat willen we bereiken

- Definitieve inrichting van het Parkeiland
- Afronding van het project
- Overdracht aan Stadsbeheer
- Interne afspraken over begeleiding juridische procedure

Financiële stand van zaken

In 2022 zijn voornamelijk plankosten gemaakt in verband met het in cassatie gaan als gevolg van het oordeel van het gerechtshof dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld. Om een slepende procedure te voorkomen streeft de gemeente er naar om minnelijke overeenstemming te bereiken. Er worden hierdoor meer plankosten verwacht dan voorzien. De aanpassing van de kosten zal in de actualisatie van de MPG worden verwerkt.

Risico's

Risico:

Door cassatie sleept de procedure langer voort

Gevolg:

Door in cassatie te gaan duurt de slepende procedure nog langer. Mogelijk kan er in de tussentijd minnelijke overeenstemming worden bereikt. Dit zal echter gepaard gaan met een mogelijke financiële compensatie voor de veronderstelde schade. Daartoe zullen onafhankelijke deskundigen een (niet bindende) oordeel over de omvang van deze compensatie geven.

Beheersmaatregel: Doorgaan met de juridische procedure maar ondertussen ook proberen minnelijke overeenstemming te bereiken.





5.6.4 Dwarstocht

Startdatum: Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Het project Dwarstocht - Happy Days heeft als doel het realiseren van een woningbouwontwikkeling op een voormalig bedrijventerrein. De gemeente verkoopt de grond aan de ontwikkelaar zodat deze een onderscheidend woonconcept op de locatie kan realiseren. De gemeente voert actief grondbeleid waarbij de grond bouw- en woonrijp wordt gemaakt door de gemeente.

Stand van Zaken

Gronden fase* 2 en 3 verkocht aan de ontwikkelaar

Ontwikkelaar start met de bouw van de grondgebonden woningen in fase* 2 en 3

* De bouw volgorde in dit project is als volgt: fase 3, 2 en 1

Wat willen we bereiken

Gemeente maakt fase 1 bouwrijp

Start aanbesteding woonrijp maken door de gemeente van fase 1,2 en 3

Financiële stand van zaken

De gemaakte kosten en opbrengsten worden verantwoord via de grondexploitatie. De gemaakte kosten in de eerste helft van 2022 vallen binnen de geplande kosten in 2022.

Risico's

Toelichting beheersing:

De belangrijkste risico's en bijbehorende beheersmaatregelen in deze fase zijn opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie:

Risico: Ontwikkelaar ontwikkelt de sociale huurwoningen niet.

Beheersmaatregel: In de koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de sociale huurwoningen. Deze woningen zijn ook in de fasering naar voren gehaald, zodat de druk op de realisatie van de sociale woningbouw wordt verhoogd. Indien er geen deal wordt bereikt met een corporatie over de sociale huurappartementen, zal dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Risico: De VTA kosten vallen hoger uit dan geraamd.

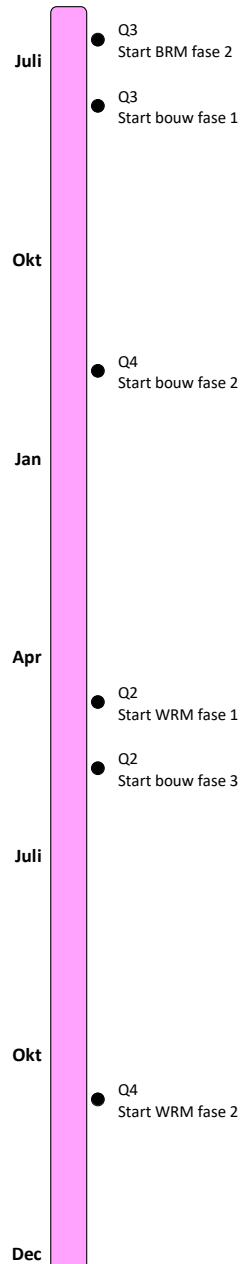
Beheersmaatregel: Strak sturen op de urenbesteding en waar nodig bijsturen.

Risico: De kosten voor het bouw- en woonrijp maken vallen hoger uit dan geraamd.

Beheersmaatregel: In de koopovereenkomst is vastgelegd dat ontwikkelaar de helft van een kostenoverschrijding voor haar rekening neemt.

Risico: De hoogteverschillen in het plan leiden tot fysieke problemen en meerkosten.

Beheersmaatregel: De hoogteverschillen in het plan worden uitgewerkt in nauw overleg met de ontwikkelaar. Meerkosten worden gedeeld tussen de partijen, dit is in contractueel vastgelegd.





5.6.5 Maasdamstraat en Hofwegenstraat Zegwaartseweg Noord

Startdatum: 5-Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Dit project bevat dertig kavels waarop het mogelijk is om zelfbouw te realiseren. Hiervoor is grond in eigendom van de gemeente verkaveld en verzorgt de gemeente de ontsluiting door realisatie van een straat en bruggen naar de Hekendorpstraat.

Stand van Zaken

In de eerste helft van 2022 is de uitvoeringsfase van het project afgerond.. Er zijn met name nog werkzaamheden verricht bij het begeleiden van de laatste technische voorbereidingen van de bouw en bij het vervangen van de tijdelijke bouwstraat door een definitieve bestrating inclusief de volledig ingerichte buitenruimte.

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2022 wordt de nazorgfase van het project doorlopen. Daarbij zal specifiek aandacht zijn om mogelijke ontstane knelpunten op te lossen.

Financiële stand van zaken

De uitgevoerde werkzaamheden in de uitvoeringsfase zijn binnen budget afgerond.

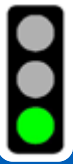
Risico's

Risico: Overlast naar aanleiding van nieuwe inrichting

Gevolg: Bewoners kunnen overlast ervaren door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld het waaien van zand of schaduwwerping van bomen.

Beheersing: In overleg met de bewoners wordt eventuele overlast zoveel mogelijk beperkt.





5.6.6 Martin Luther Kinglaan

Startdatum: 1-Mrt-2017

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Aan de Martin Luther Kinglaan ligt een kavel braak die eigendom is van de gemeente. Op dit stuk grond zijn nu een aantal tijdelijke voorzieningen (pannaveldje en een stookplaats) en het wordt gebruikt voor het uitlaten van honden. De gemeenteraad heeft het stuk grond op [29 januari 2018](#) aangewezen als te onderzoeken woningbouwlocatie. De kavel aan de Martin Luther Kinglaan is een van de ongeveer twintig zogeheten [solitaire locaties](#) waarvan de raad heeft besloten binnen vijf jaar te streven naar realisatie van woningbouw ter uitvoering van het Woningbouwprogramma Zoetermeer dat op 11 september 2017 is vastgesteld.

Kieboom & Van Wezel ziet op deze kavel mogelijkheden om een woningbouwprogramma te realiseren en heeft een globaal plan voor woningbouw aan de gemeente gepresenteerd.

De zone tussen de gerealiseerde woningen en het spoor aan de Martin Luther Kinglaan was onder meer vanwege de geluidbelasting aanvankelijk bestemd voor sport.

Concreet betreft het programma 218 woningen: 41 grondgebonden woningen en 177 appartementen. Hiervan worden 125 woningen vrije sector (54 middenhuur en 71 dure huur) en 93 koopwoningen (middenduur en duur).

Stand van Zaken

Start bouw heeft plaats gevonden in oktober 2021, de uitvoering verloopt voorspoedig.

Wat willen we bereiken

Start woonrijp maken in oktober 2022.

Financiële stand van zaken

In 2021 zijn de gronden bouwrijp gemaakt. De plankosten (begeleiding, voorbereiding en toezicht) blijven naar verwachting binnen de hiervoor opgenomen jaarschijf voor 2022.

Risico's

Risico: De uurkosten zijn hoger dan het totale budget.

Gevolg: Afwijken van de plankostenscan en mogelijk ook een lager positief resultaat op de (deel) grondexploitatie.

Beheersmaatregel: Monitoren waaraan gewerkt wordt en wie er uren schrijven.

Risico: Woonrijp maken kost meer dan geraamd

Gevolg: Een lager positief resultaat op de (deel)grondexploitatie.

Beheersmaatregel: Op tijd starten met de voorbereidingen en zorgen voor een goed bestek.



Juli

Okt

Jan

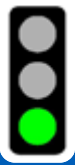
Apr

Juli

Okt

Dec

- Q4 Start woonrijp maken
- Q4 Start oplevering eerste woningen



5.6.7 Naardermeer Oosterheem Waterzicht

Startdatum: Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Het betreft het laatste woningbouwproject in Waterzicht en de inrichting van de groenzone. De bouw van 43 woningen, waarvan 25 appartementen en 18 eengezinswoningen.

Stand van Zaken

De bouw van 43 woningen is afgerond. Het civiele deel van de inrichting middengebied heeft plaatsgevonden in de eerste helft van 2022.

Wat willen we bereiken

- In het plantseizoen (najaar van 2022) worden planten en bomen geplant, waarmee het project wordt afgerond.
- Afronden uitvoering inrichting middengebied
- Oplevering middengebied
- Overdracht naar Stadsbeheer
- Afronding project

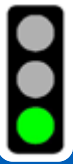
Financiële stand van zaken

In Waterzicht hebben in 2022 vooral werkzaamheden plaatsgevonden voor aanleg van een park in het middengebied en de rest van het groen vindt plaats in najaar 2022. De woningen zijn al opgeleverd. Er zijn meerkosten gemaakt voor het verwijderen van de bouwweg. Deze kosten zullen bij de actualisatie van de MPG worden verwerkt.

Risico's

Dit project is in afronding en zoals het er nu bij staat, worden er geen noemenswaardige risico's verwacht.





5.6.8 Olof Palmelaan Moskee

Startdatum: Jan-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Medewerking verlenen aan het realiseren van een islamitisch cultureel centrum aan de Olof Palmelaan door Stichting Islamitisch Centrum Zoetermeer (Stichting ICZ).

Stand van Zaken

Terrein bouwrijp gemaakt

Stukken naar de notaris gebracht voor de verkoop van de grond aan Stichting ICZ

Vorbereiding voor notariële overdracht

Wat willen we bereiken

Verkoop van de grond aan de Stichting ICZ

Bouw van de moskee door de Stichting ICZ

Financiële stand van zaken

In tegenstelling tot wat in de vorige VGR is gerapporteerd zal de grondopbrengst in plaats van in Q1 2022 in Q3 2022 worden ontvangen.

De gemaakte kosten in het eerste half jaar van 2022 zijn binnen de projectraming gebleven en naar verwachting zullen de toekomstige kosten ook binnen deze raming blijven.

De projectkosten worden gedekt uit de grondexploitatie Oosterheem. Rapportage over de stand van zaken van de grondexploitatie vindt plaats in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

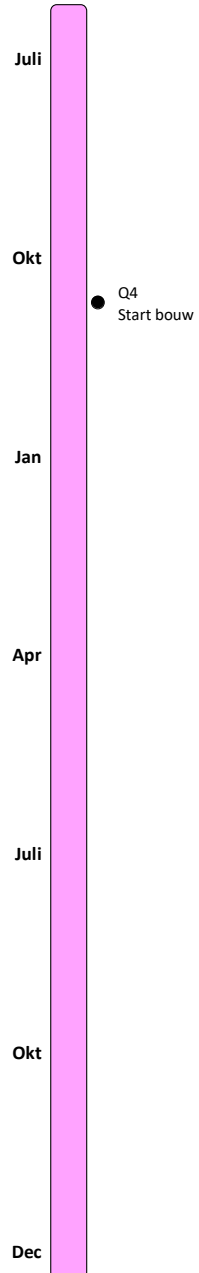
Risico's

Risico: De bouw van de moskee heeft een lange looptijd tot oplevering en ingebruikname.

Oorzaak: De bouw van de moskee verloopt in verschillende fases. Door stijgende bouwkosten en/of capaciteit bij de aannemer kan de opstart van een volgende fase langer op zich laten wachten.

Gevolg: Langere tijd bouwactiviteiten en een niet afgemaakte ontwikkeling op deze locatie wat kan leiden tot onvrede in de omgeving.

Beheersmaatregel: Omgeving blijven betrekken / informeren over de ontwikkeling.





5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan

Startdatum: 5-Feb-2020

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De locatie Oosterhage is het bedrijventerrein aan de rand van de wijk Oosterheem. In de loop van de jaren is een aantal kavels uitgegeven en gerealiseerd, een deel ligt nog braak. Het Businesspark Oosterheem is het bedrijventerrein gelegen aan de Willem Dreeslaan. Het deel aan de Willem Dreeslaan is voor het grootste gedeelte bebouwd, met uitzondering van één kavel.

Stand van Zaken

Businesspark Oosterheem:

Willem Dreeslaan, deel van kavel 6 ca 1000 m2:

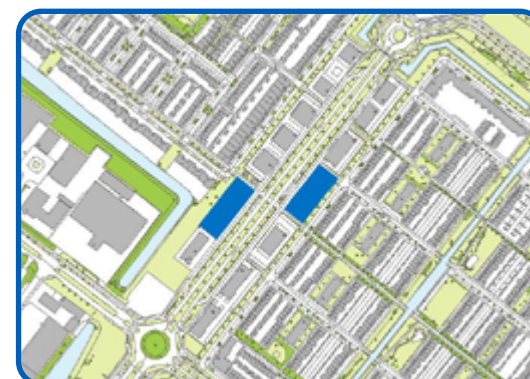
- Dit perceel is gereserveerd en de haalbaarheid wordt onderzocht.
- Omgevingsvergunning ingediend

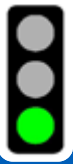
Oosterhage:

- Circa 11.400 m2 verkocht
- Circa 30.150 m2 gereserveerd
- Circa 35.600 m2 nog vrij

De mijlpalen van het afgelopen half jaar:

Kavel	Opp. m2	Stand van zaken	Te verwachten levering
Huygenstraat Kavel 4	3.847	• Omgevingsvergunning ingediend	2e helft 2022
Huygenstraat kavel 5 Tankstation	4.980	• Vooroverleg afgerond. • Omgevingsvergunning wordt voorbereidt	Verhuurd
Van der Waalsstraat kavel 9a	3.464	• Parkeerterrein is aangelegd	Verkocht in 2e helft 2021
Van der Waalsstraat Kavel 10 A. 1400 m2 B. 2000 m2 C. 2000m2 D. E. 10850 m2	18.541	• Gedeeltelijk gereserveerd en haalbaarheid van de initiatieven wordt onderzocht A. Gereserveerd B. Vooroverleg ingediend C. Vooroverleg ingediend D. Vrij E. Omgevingsvergunning aangevraagd	Vanaf 2022 a. b. 2 ^{de} helft 2022 c. 2 ^{de} helft 2022 d. e. 2 ^{de} helft 2022
Zernikestraat Kavel 12:	3.127	• Uitbreiding bestaand bedrijf • Haalbaarheid van het initiatief wordt onderzocht	2 ^{de} helft 2022
Zernikestraat Kavel 14:	13.664	• Er is een initiatief onderzocht en niet haalbaar gebleken. De kavel is weer vrij. Er zijn twee geïnteresseerden in deze kavel. Wijze van de uitgifte moet nader worden bepaald.	ntb
Zernikestraat Kavel 16 A. Voedingsindustrie	11.405	• Verdeeld in 3 kavels, waarvan twee verkocht en één gereserveerd A.	2 ^o helft 2021 1e helft 2022
B. Koeriersbedrijf	7.154	B.	ntb
C. Verhuisbedrijf	5.742	C.	2 ^o helft 2022





5.6.9 Oosterhage / Businesspark Oosterheem incl. 2 kavels Willem Dreeslaan

Wat willen we bereiken

Businesspark Oosterheem

- Verlenen omgevingsvergunning;
- Verkopen van de laatste kavel.

Oosterhage:

- Haalbaarheid onderzoeken van afgesloten reserveringen

Verkopen van gronden (ca 1,5 ha).

Financiële stand van zaken

Businesspark Oosterheem

- Op het Businesspark Oosterheem rest nog 1 kleine kavel ca 1000 m2 om uit te geven.

Oosterhage

- Hier is een kavel uitgegeven in 2022. Er zijn daarnaast diverse percelen gereserveerd, soms met tussenkomst van een bedrijfsmakelaar, die in 2022 en 2023 tot grondverkoop kunnen leiden.
- De verwachting is dat in 2022 6 kavels worden uitgegeven, gebaseerd op daadwerkelijke reserveringen.
- De plankosten voor de eerste helft van 2022 zijn binnen de geraamde kosten voor 2022 gebleven.

Risico's

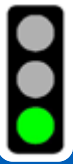
Risico:

Bedrijven haken af en reserveringen vervallen. Bedrijven krijgen financiering niet rond.

Beheersmaatregel:

Geen directe maatregel. Bij afhaken kavel opnieuw in de markt zetten. Reserveringstermijn is bedoeld voor toetsen van de haalbaarheid van het plan, inclusief het verkrijgen van de financiering, bedrijven hierop wijzen





5.6.10 Sara Lydia Hoeve

Startdatum: 1-Feb-2021

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het project Sara Lydia Hoeve maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Oosterheem. De locatie is gelegen tussen de Hugo de Grootlaan (zuidzijde) / Zegwaartseweg (westzijde)/ Hofwegenstraat (noordzijde) en de Hekendorpstraat (oostzijde) te Oosterheem (zie kaart bijlage).

De gemeente heeft een kavel van 5610 m2 in eigendom. Dit kavel ligt al jaren braak vanwege een ontbonden koopovereenkomst met de voormalige ontwikkelaar (Du Prie Bouw en Ontwikkeling) in 2016.

Er is onderzocht of de totale kavel opgesplitst kan worden in 9 gemeentekavels en noodzakelijke ontsluiting.

De uitgifte van 9 zelfbouwkavels biedt de mogelijkheid om een programma (zelfbouw) in de markt te zetten welke nu niet beschikbaar is maar wel gewild.

Stand van Zaken

Het project ligt op schema om de uitwerkingsfase in het laatste kwartaal van 2022 af te ronden en het verkoopproces nog in 2022 te laten plaatsvinden. In de eerste helft van 2022 is de haalbaarheidsfase afgerond en is de uitwerkingsfase gestart. Hierin wordt gewerkt aan een verkavelingsplan, verkoopstrategie, inrichtingsplan openbare ruimte en een update van de website (www.kavelszoetermeer.nl).

Wat willen we bereiken

Afronden van de uitwerkingsfase en start van het verkoopproces.

Financiële stand van zaken

Nadat de projectopdracht is vastgesteld in maart 2021 zijn er tot nu toe slechts plankosten gemaakt. De geraamde plankosten voor 2022 passen binnen de jaarschijf van de grondexploitatie. De geraamde grondopbrengst van 2022 schuift door naar 2023.

Risico's

Mogelijk sluit het plangebied niet goed aan op bestaand stedelijk gebied. Het gevolg is dat er aanvullende inrichtingsmaatregelen nodig zijn, waardoor meer kosten gemaakt worden.

Alleen de maatregelen die het gevolg zijn van de ontwikkeling, dienen ten laste te komen van de grondexploitatie.

Bij zelfbouw is er een risico dat de beeldkwaliteit niet aansluit bij de bestaande stedelijke vormgeving. Bij het verkopen van de kavels worden de kopers vooraf goed geïnformeerd over het beeldkwaliteitsplan.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

● Q4
Start verkoopproces



5.6.11 Willem Dreeslaan / Stephensonstraat Oosterheem

Startdatum: Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2018 de gemeentelijke kavel aan de Willem Dreeslaan / Stephensonstraat aangewezen als solitaire locatie. De locatie is onderdeel van Oosterheem en de bijbehorende grondexploitatie. De bestemming was eerst gemengd en is ondertussen gewijzigd naar wonen. Van der Kooij is de ontwikkelaar. Er worden 49 appartementen gebouwd in meerendeels de middeldure huurcategorie en 150m2 commerciële ruimte.

Stand van Zaken

De omgevingsvergunning is onherroepelijk, de bouw van het appartementen complex is in het vierde kwartaal 2021 gestart en loopt voorspoedig.

Wat willen we bereiken

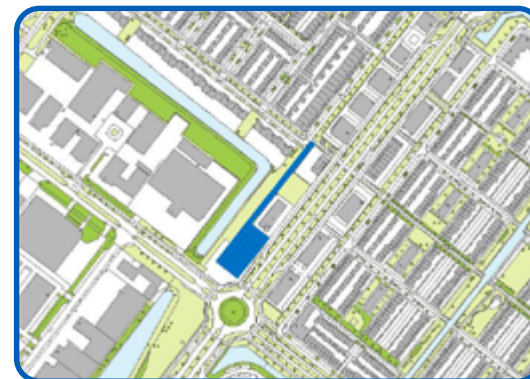
De oplevering van de appartementen wordt in de eerste helft van 2024 voorzien.

Financiële stand van zaken

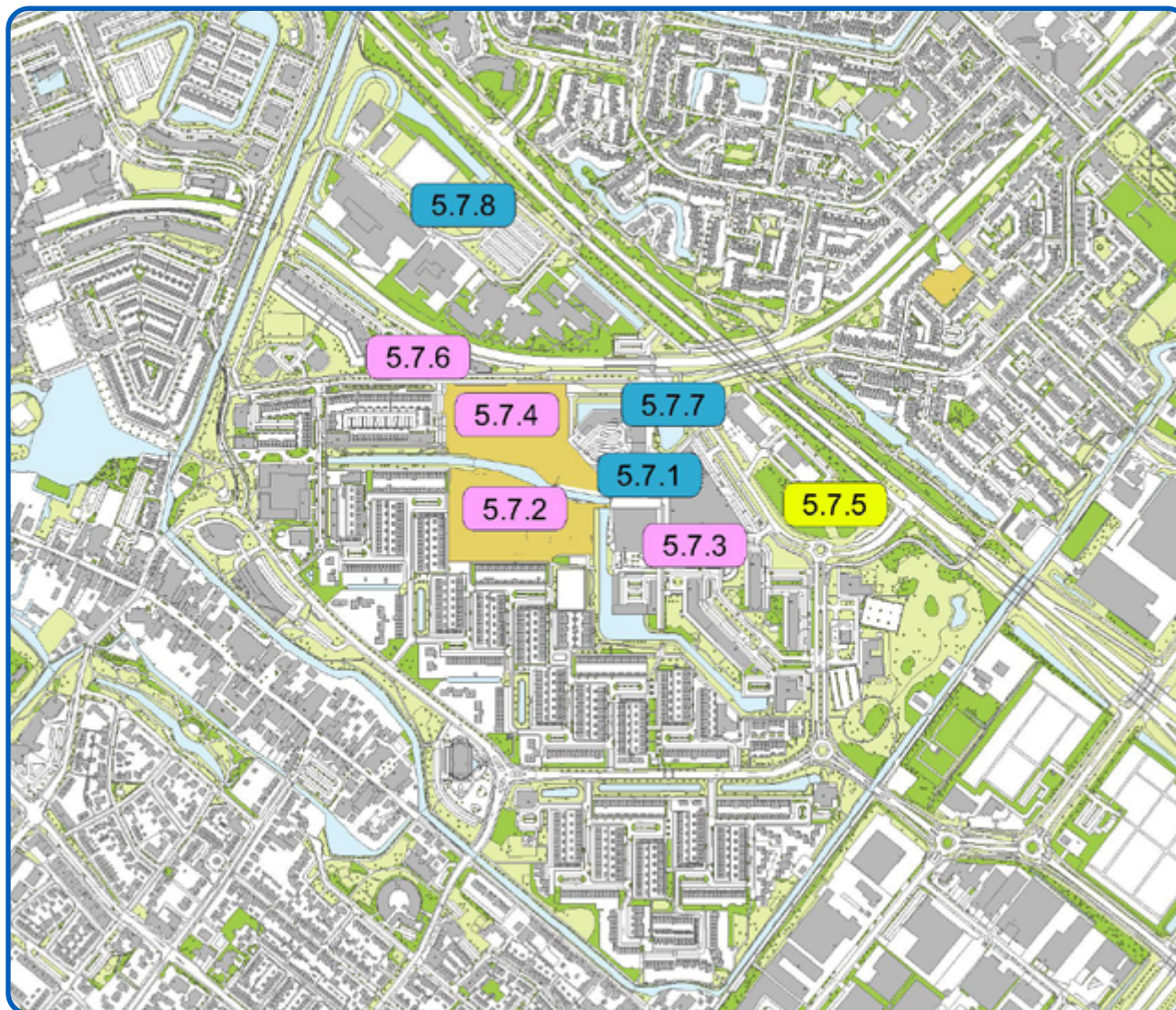
Er zijn geringe plankosten kosten gemaakt en valt binnen de jaarschijf van de grondexploitatie.

Risico's

Er worden geen risico's voorzien



5.7 Gebied Palenstein



- 5.7.1 Croesinckplein, Vlek D
- 5.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G
- 5.7.3 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I
- 5.7.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C
- 5.7.5 Van Aalstlaan 24
- 5.7.6 Du Meelaan 578 – 582, 588
- 5.7.7 Welkom 2/Castellum verduurzaming
- 5.7.8 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college



Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.7.1 Croesinckplein, Vlek D

Startdatum: 5-Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Op deze locatie staat nu het huidige winkelcentrum van Palenstein. Na het gereedkomen van het nieuwe winkelcentrum zal het oude winkelcentrum worden gesloopt. Daarna wordt de locatie bouwrijp gemaakt. Samen met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd, het programma is nu 84 woningen onderverdeeld in 55 appartementen in de sociale huursector en 29 appartementen in de vrije sector.

Daarvoor zijn planologische en stedenbouwkundige aanpassingen nodig. Voor deelplan D is een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden vanwege het overschrijden van maximum van het aantal woningen, hierover heeft de gemeenteraad in 2021 een besluit genomen.

Stand van Zaken

Voor de appartementen zijn door de woningbouwcorporatie en de architect de bouwplannen besproken met het projectteam en de Stadsbouwmeester.

Voor het binnengebied (Croesinckplein) en de directe omgeving is een DO-IP gemaakt.

Er is onderzoek gedaan naar de diverse eigendomsgrenzen/verhoudingen en geldende afspraken met de diverse stakeholders (VVE Verdwenen Brug, Welkom II, woningcorporatie en gemeente zelf), de gemeente is coördinator en zorgt voor de onderlinge afstemming.

Op verzoek van de woningcorporatie Vidomes (nieuwbouw) is een voorstel gedaan voor de financiering van het totale binnenterrein op hun kosten onder de voorwaarde dat na realisatie het binnenterrein openbaar wordt en in beheer en eigendom van de gemeente komt. Zowel de gemeente als de VVE staan hier open voor maar hier dienen nog duidelijke afspraken over gemaakt te worden.

De woningcorporatie DGW, die de sloop van het oude winkelcentrum gaat uitvoeren, is opgestart.

Het coördinatie-overleg nutsvoorzieningen is opgestart olv de gemeente, conform de BOEI-procedure.

Door het tekort aan civiele capaciteit en de inzet van de aanwezige capaciteit op de vlekken C en G is er qua voortgang weinig voortgang geboekt.

Wat willen we bereiken

Samen met de woningcorporatie Vidomes en de VVE de verdwenen brug en de aannemers de bouwplannen voor de appartementen en de inrichting van het openbaar gebied verder uitwerken en afstemmen met de betrokken instanties (o.a. de nutspartijen).

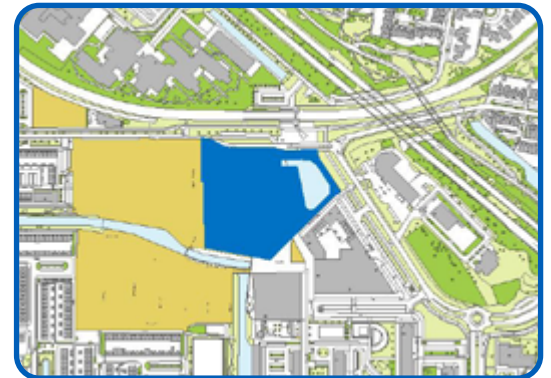
Begeleiden van de aanvraag omgevingsvergunning door de woningcorporatie Vidomes.

Overeenstemming krijgen met de nutsbedrijven over de uit te voeren werkzaamheden in verband met de aanleg van tijdelijke parkeerplaatsen.

Een DO-IP opstellen en laten toetsen door de diverse afdelingen inclusief een kostenraming.

Formaliseren van afspraken met o.a. de VVE over de eigendomsgrenzen en beheer van het binnenterrein.

Het nieuwe ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein en Croesinckplein presenteren aan de omgeving en wensen en ideeën ophalen middels een participatie.



Juli

Oktober

Januari

April

Juli

Oktober

December

Q1
Start bouw



5.7.1 Croesinckplein, Vlek D

Financiële stand van zaken

Deelplan D maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG 2022 €18,3 mln. negatief. Deelplan D heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van €1,8 mln. negatief.

Er zijn in 2022 voornamelijk plankosten gemaakt. Er zijn tot nu toe al meer kosten gemaakt dan voor heel 2022 geraamd. Dit heeft te maken met de versnipperde eigendom situatie, afwijkende afspraken met de corporatie dan bij andere vlekken, en - wat voor heel Palenstein geldt – veel personele wisselingen met als gevolg veel kennisverlies en extra inwerktijd, veel externe inhuur met hogere tarieven dan vooraf geraamd, het organiseren van voldoende civieltechnische capaciteit voor de voorbereiding en uitvoering om het werk buiten uit te kunnen laten voeren en te controleren. Voor de plankosten wordt een overschrijding van de jaarschijf verwacht van €150.000.

Daarnaast zijn de uitvoeringskosten hoger dan bij de MPG 2022 voorzien. De aanleg van extra waterberging die niet voorzien was en die vanwege de knellende situatie op de markt fors duurder is dan een jaar geleden en tegenvallers bij hergebruik grond voor zetting en demping zorgen voor een overschrijding op de post bouwrijp maken voor deze vlek van €300.000.

In totaal zal deelplan D naar verwachting dit jaar €450.000 nadeliger worden, het verwachte resultaat wordt dan €2,2 mln. negatief.

Risico's

Risico: Te weinig ambtelijke capaciteit. Dit speelt vooral bij het civiele deel.

Gevolg: Vertraging in het project, niet na kunnen komen van afspraken met de corporatie en projectontwikkelaar.

Beheersmaatregel: Aandacht blijven besteden aan de ambtelijke capaciteit.

Risico: Forse prijsstijgingen bij de uitvoering door de situatie op de markt. De gemeente heeft begin in 2021 twee raambestekken aanbesteed met bepaalde eenheidsprijzen. Contractueel heeft de civiele aannemer recht op een bepaalde indexatie. Vanwege de huidige situatie op de markt wijken de actuele prijzen van bepaalde producten veel af van de toen gehanteerde eenheidsprijzen. De civiele aannemer vraagt daarvoor meer indexatie dan contractueel afgesproken.

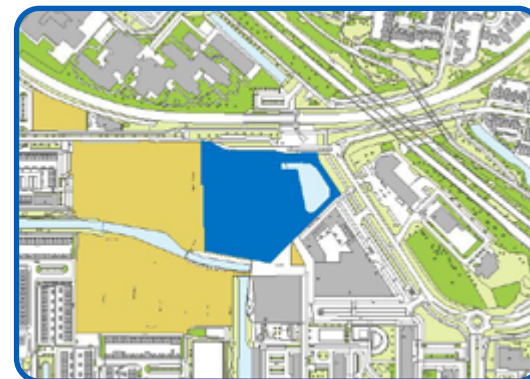
Gevolg: Verslechtering van het financiële resultaat van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein

Beheersmaatregel: In gesprek blijven en afspraken maken over een eventuele extra indexatie met de civiele aannemer van de twee raambestekken bouw- en woonrijp maken van begin 2021.

Risico: Vertraging in dempen watersingel, waardoor ook de tijdelijke parkeerplaatsen VVE pas later kunnen worden aangelegd.

Gevolg: Vertraging in uitvoeringsplanning.

Beheersmaatregel: Andere locatie zoeken voor tijdelijke parkeerplaatsen VVE.



Juli

Okt

Jan

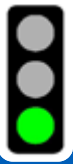
Apr

Juli

Okt

Dec

Q1
Start bouw



5.7.2 Diederik van Teilingenlaan, Vlek G

Startdatum:

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Op de locatie Diederik van Teilingen stond een grote galerijflat voor 200 sociale huurappartementen. In de 2e helft van 2020 is de flat gesloopt. Op deze locatie waren 82 grondgebonden woningen gepland waarvan 30 in de sociale sector. Samen met de woningbouwcorporatie is het programma in 2020 geoptimaliseerd. De woningbouwcorporatie werkt samen met een projectontwikkelaar voor de koopwoningen. Het programma is nu 119 woningen onderverdeeld in:

- 46 huurappartementen (3 a 6 lagen hoog) waarvan 17 sociale huur en 29 middenhuur
- 17 sociaal huur grondgebonden woningen;
- 56 grondgebonden koopwoningen

Stand van Zaken

Begin 2022 is er een gesprek geweest met de bewoners van het Sandrinapad waarin zij hun voorkeur hebben kunnen aangeven voor de inrichting van de openbare groenstrook voor hun woning.

De gemeente heeft het terrein bouwrijp gemaakt en juridisch overdragen aan de bouwaannemer.

De bouwaannemer is gestart met de woningbouw.

Technische uitwerking van het inrichtingsplan van de nieuwe woonstraat aan het Sandrinapad inclusief de aanpassingen in de Van Lodesteinstraat.

Wat willen we bereiken

Verkeersbesluit voor de nieuwe woonstraat aan het Sandrinapad.

Uitvoering van de verkeerskundige aanpassingen aan de van Lodesteinstraat.

Voorbereiden van het woonrijpmaken van het Sandrinapad.

Informatiemoment voor de bewoners aan het Sandrinapad om hun oa. te informeren over de inrichting van de nieuwe woonstraat en de inrichting van de groenstrook voor hun woning.

Financiële stand van zaken

Vlek G maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2022 €18,3 mln. negatief. Vlek G heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van €3,2 mln. negatief. Er zijn in 2022 bouwrijpmaakkosten gemaakt en deels verrekend met de corporatie. Ook zijn al enkele voorbereidende woonrijpmaak werkzaamheden gemaakt. Er zijn tot nu toe al meer plankosten gemaakt dan voor heel 2022 geraamd. Dit heeft te maken met veel personele wisselingen met als gevolg veel kennisverlies en extra inwerktijd, veel externe inhuur met hogere tarieven dan vooraf geraamd, het organiseren van voldoende civieltechnische capaciteit voor de voorbereiding en uitvoering om het werk buiten uit te kunnen laten voeren en te controleren. Voor de plankosten wordt een overschrijding van de jaarschijf verwacht van €96.000. In totaal zal vlek G naar verwachting dit jaar €96.000 nadeliger worden, het verwachte resultaat wordt dan €3,3 mln. negatief.

Risico's

Risico: Te weinig ambtelijke capaciteit. Dit speelt vooral bij het civiele deel.

Gevolg: Vertraging in het project, niet na kunnen komen van afspraken met de corporatie en projectontwikkelaar.

Beheersmaatregel: Aandacht blijven besteden aan de ambtelijke capaciteit.

Risico: Forse prijsstijgingen bij de uitvoering door de situatie op de markt. De gemeente heeft begin in 2021 twee raambestekken aanbesteed met bepaalde eenheidsprijzen. Contractueel heeft de civiele aannemer recht op een bepaalde indexatie. Vanwege de huidige situatie op de markt wijken de actuele prijzen van bepaalde producten veel af van de toen gehanteerde eenheidsprijzen. De civiele aannemer vraagt daarvoor meer indexatie dan contractueel afgesproken.

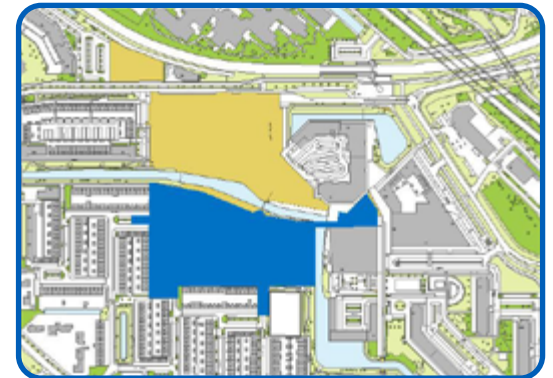
Gevolg: Verslechtering van het financiële resultaat van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein

Beheersmaatregel: In gesprek blijven en afspraken maken over een eventuele extra indexatie met de civiele aannemer van de twee raambestekken bouw- en woonrijp maken van begin 2021.

Risico: Het woonrijpmaken van het Sandrinapad wordt te laat gerealiseerd

Gevolg: Overlast voor de bestaande en de nieuwe bewoners

Beheersmaatregel: Het woonrijpmaken traject met de civiele aannemer zo snel als mogelijk opstarten en de buurt daarover te informeren.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

- Q1
Start WRM
- Q1
Start oplevering
woningen

- Q3
Woningen opgeleverd



5.7.3 Jan van Beierenlaan, Vlek E-I

Startdatum:

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Op de locatie van de Jan van Beierenflat die gesloopt is, wordt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met 155 woningen. Het gehele complex wordt energieneutraal gebouwd.

Het complex bestaat uit de volgende onderdelen: 109 sociale huurappartementen en 46 vrije sector koop-/middenhuurwoningen, waarvan acht grondgebonden.

Een winkelcentrum van ca 3500 m2 met twee supermarkten (Digros en Aldi), detailhandel en horeca.

Stand van Zaken

Alle woningen zijn opgeleverd en de supermarkten en winkels zijn open.

Het aan de omgeving presenteren van ontwerp van het naastgelegen nieuwe centrale plein Palenstein is vertraagd en wordt gecombineerd met het presenteren van bouwplan en de inrichting van het Croesinckplein in vlek D.

Wat willen we bereiken

Overdracht openbaar gebied aan Stadsbeheer en afronding van dit deelproject.

Het bereikbaar, leefbaar en veilig houden van de hele omgeving gekoppeld aan een goede omgevingscommunicatie.

Financiële stand van zaken

Vlek E/I maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG2022 €18,3 mln. negatief. Vlek D heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van €3,6 mln. negatief.

Er zijn in 2022 voornamelijk woonrijpmaak en plankosten gemaakt. Naar verwachting is de jaarschijf voor plankosten niet voldoende. Er wordt een overschrijding verwacht van €20.000. Dit heeft te maken met wat voor heel Palenstein geldt – veel personele wisselingen met als gevolg veel kennisverlies en extra inwerktijd, veel externe inhuur met hogere tarieven dan vooraf geraamd, het organiseren van voldoende civieltechnische capaciteit voor de voorbereiding en uitvoering om het werk buiten uit te kunnen laten voeren en te controleren.

De uitvoeringskosten zijn lager dan voorzien; het woonrijp maken is ruim binnen het daarvoor in de grex opgenomen bedrag uitgevoerd. Er kan ca. €100.000 vrijvallen.

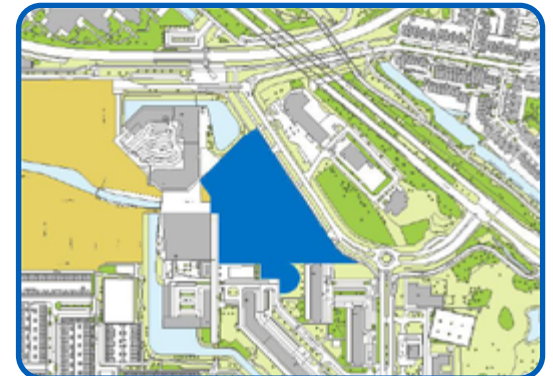
In totaal zal vlek E/I naar verwachting dit jaar €80.000 voordeliger worden, het verwachte resultaat wordt dan €3,5 mln. negatief.

Risico's

Risico: Vertraging bij de afhandeling van restpunten van het openbaar gebied en overdracht van het project aan de afdeling Stadsbeheer.

Gevolg: Voor de bewoners en gebruikers tijdelijk minder goed ingericht openbaar gebied,

Beheersmaatregel: Onderlinge afspraken maken tussen het project en de afdeling Stadsbeheer om restpunten snel op te lossen en de technische overdracht af te ronden.





5.7.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C

Startdatum: 5-Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

In 2019 zijn op deze locatie twee flats gesloopt. Begin 2021 is gestart met het bouwrijp maken, medio 2022 is gestart met de bouw van de woningen, de oplevering staat gepland voor eind 2023,

In overleg met de woningcorporatie Vidomes is het programma in 2020 geoptimaliseerd. Het nieuwe programma is nu 67 sociale huurappartementen en 53 rijwoningen in de vrije sector (koop).

Hiervoor zijn planologische en stedenbouwkundige aanpassingen uitgevoerd. Dit heeft ook geleid tot een nieuw bestemmingsplanprocedure voor deelplan D, vanwege het overschrijden van het maximum aantal woningen.

Stand van Zaken

Voor de huurappartementen en de grondgebonden koopwoningen is de omgevingsvergunning verleend.

De grond is overgedragen, de oplevering voor bouwrijp maken heeft plaats gevonden.

De uitvoeringsfase is gestart, waarbij door onvolkomenheden in het opleveren van bouwrijpe grond, zoals controle van het verleggen van kabels en leidingen uitgevoerd door de nutspartijen, de bouw is vertraagd. De woningbouwcorporatie heeft ons in gebreke gesteld en mogelijk komt er een financiële claim.

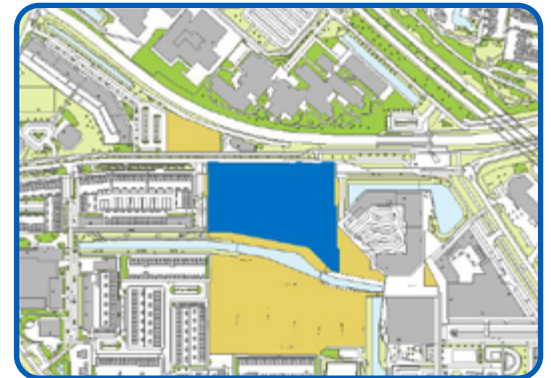
Met de nutsbedrijven (KPN en Stedin), aannemer (Heembouw) en de woningcorporatie Vidomes is intensief overlegd om de ontstane vertraging bij het omleggen van kabels en leidingen tot een minimum te beperken.

Wat willen we bereiken

Samen met de woningbouwcorporatie Vidomes en de aannemer de planning en proces na de overdracht van de grond bewaken en vormgeven.

Overeenstemming met stakeholders (Hoogheemraadschap van Rijnland en nutsbedrijven) over start en uitvoering van hun werkzaamheden.

Het afronden van het bouwrijp maken, het starten van de uitvoeringsfase met extra aandacht voor de integrale afstemming tussen PM, PL Civiel, Bouwinspecteur en Toezichthouder bij toetsing en controle van de bouwwerkzaamheden van de aannemer, en extra afstemming op de uitvoering van deelplannen G en D.



Q3
Bouw is gestart

Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec



5.7.4 Goeswijn vd Poellaan / Dirc vd Doortogelaan, Vlek C

Financiële stand van zaken

Deelplan C maakt deel uit van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein. Het saldo op eindwaarde bedraagt bij de MPG 2022 €18,3 mln. negatief. Deelplan C heeft een nominaal (zonder rente of inflatie) resultaat van €2,2 mln. negatief.

Er zijn in de eerste helft van 2022 voornamelijk bouwrijp maak kosten en plankosten gemaakt. Er volgen nog bouwrijp maak kosten in de tweede helft van 2022. Deze waren niet voorzien en zorgen voor een verslechtering van ca. €10.000 van de grondexploitatie.

Er zijn tot nu toe al meer kosten gemaakt dan voor heel 2022 geraamd. Dit heeft te maken met het deels opnieuw moeten bouwrijp maken vanwege de kabel die niet verwijderd was, en - wat voor heel Palenstein geldt - veel personele wisselingen met als gevolg veel kennisverlies en extra inwerktijd, veel externe inhuur met hogere tarieven dan vooraf geraamd, het organiseren van voldoende civieltechnische capaciteit voor de voorbereiding en uitvoering om het werk buiten uit te kunnen laten voeren en te controleren. Voor de plankosten wordt een overschrijding van de jaarschijf verwacht van €226.000.

In totaal zal deelplan C naar verwachting dit jaar €236.000 nadeliger worden, het verwachte resultaat wordt dan €2,4 mln. negatief.

Risico's

Risico: Te weinig ambtelijke capaciteit. Dit speelt vooral bij het civiele deel.

Gevolg: Vertraging in het project, niet na kunnen komen van afspraken met de corporatie en projectontwikkelaar.

Beheersmaatregel: Aandacht blijven besteden aan de ambtelijke capaciteit.

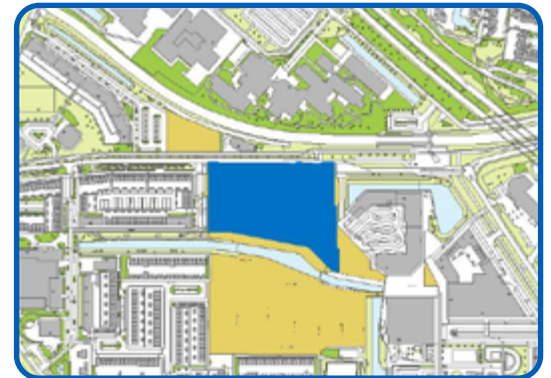
Risico: Forse prijsstijgingen bij de uitvoering door de situatie op de markt. De gemeente heeft begin in 2021 twee raambestekken aanbesteed met bepaalde eenheidsprijzen. Contractueel heeft de civiele aannemer recht op een bepaalde indexatie. Vanwege de huidige situatie op de markt wijken de actuele prijzen van bepaalde producten veel af van de toen gehanteerde eenheidsprijzen. De civiele aannemer vraagt daarvoor meer indexatie dan contractueel afgesproken.

Gevolg: Verslechtering van het financiële resultaat van de grondexploitatie Herstructurering Palenstein
Beheersmaatregel: In gesprek blijven en afspraken maken over een eventuele extra indexatie met de civiele aannemer van de twee raambestekken bouw- en woonrijp maken van begin 2021.

Risico: Onvolkomenheden in het opleveren van bouwrijpe grond, zoals controle van het verleggen van kabels en leidingen uitgevoerd door de nutspartijen, waardoor de bouw vertraging ondervindt. De woningbouwcorporatie Vidomes heeft ons in gebreke gesteld en mogelijk komt er een financiële claim.

Gevolg: Vertraging in afronden BRM en start bouw, mogelijke schadeclaim van Vidomes.

Beheersmaatregel: Extra controle/monitoring opstarten voor uitvoering van werkzaamheden nutsvoorzieningen.



● Q3
Bouw is gestart

Juli

Oktober

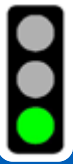
Januari

April

Juli

Oktober

December



5.7.5 Van Aalstlaan 24

Startdatum: 21-Mei-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

De locatie Van Aalstlaan 24 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw.

De locatie is in eigendom van de gemeente en het voormalige Monuta-gebouw maakt onderdeel van de locatie. Het is de bedoeling deze locatie via een openbare selectieprocedure te verkopen aan een ontwikkelaar. De gemeente stelt daarvoor de randvoorwaarden en ambities voor de ontwikkeling op in een Planuitwerkingskader, hetgeen als leidraad dient bij de selectie van een winnende partij.

Stand van Zaken

- Via een openbare marktconsultatie is informatie verkregen over de haalbaarheid van de herontwikkeling van het huidige Monuta-gebouw. De conclusie hieruit is dat de herontwikkeling haalbaar is en dat er vanuit de markt veel interesse is om aan de selectie mee te doen.
- Het Planuitwerkingskader is verder gebracht en nadert afronding.
- De besluitvorming voor het participatietraject is doorlopen. Het participatietraject wordt voorbereid.

Wat willen we bereiken

Het organiseren van het participatietraject. Daarna worden het Planuitwerkingskader en de Grondexploitatie afgerond en aan college en raad aangeboden ter besluitvorming.

Na deze besluitvorming kan de selectieprocedure starten, naar verwachting zal dat in de eerste helft van 2023 zijn.

Financiële stand van zaken

Op basis van een indicatieve grondexploitatie kan geconcludeerd worden dat de gemaakte en nog te maken plankosten gedekt kunnen worden. De verwachting is dat in Q4 2022 de grondexploitatie kan worden aangeboden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Risico's

Risico:	De selectie van een ontwikkelende partij mislukt.
Gevolg:	De selectie moet opnieuw worden gedaan. Toename van plankosten en mogelijk een vermindering van ambities cq. inkomsten.
Beheersing:	Het houden van een marktconsultatie om feeling te krijgen bij de markt (uitgevoerd in april 2022). Een goede balans vinden in de uitvraag qua ambities en financiën.



Juli

• Q3
Participatie

Okt

• Q4
Besluitvorming raad
over GREX en PUK

Jan

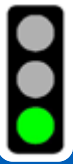
• Q1
Start aanbesteding

Apr

Juli

Okt

Dec



5.7.6 Du Meelaan 578 – 582, 588

Startdatum: 5-Feb-2020

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De ontwikkelende partij heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Du Meelaan 578-582, 588. Het resultaat van de ontwikkeling is het realiseren van 49 appartementen en 60 parkeerplaatsen.

Stand van Zaken

- Ontwikkelaar/ aannemer is gestart met bouwwerkzaamheden;
- Uitvoering bouw conform de planning;
- Procesbegeleiding van bouwwerkzaamheden.

Wat willen we bereiken

- Uitvoering bouw conform de planning.

Financiële stand van zaken

Gemeentelijke kosten worden vergoed conform intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst en allonge welke de gemeente met de ontwikkelaar gesloten heeft. Met de ontwikkelaar is een vast bedrag afgesproken en deze zijn reeds betaald.

Risico's

Risico: Gebrekkige voortgang bij aannemer.

Beheersmaatregel: Reguliere overleggen gemeente en ontwikkelaar/ aannemer. Indien nodig escaleren.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec

● Q2
Start oplevering



5.7.7 Welkom 2/Castellum verduurzaming

Startdatum: 20-Nov-2020

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

In 2012 is de wijkvisie Palenstein door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie wordt beoogd een nieuwe wijkopzet voor Palenstein te creëren. In maart 2017 hebben de gemeente Zoetermeer, netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia, de Green Deal Palenstein ondertekend met als einddoel een aardgasvrij Palenstein in 2040. Dit houdt in dat de gemeente zorg draagt voor het aardgasvrij maken van zijn eigen vastgoed.

Vanwege de geplande onderhoudsinvesteringen en omdat de VVE de verdwenen brug een investering zal doen, is het opportuun hierop in te spelen en Welkom2 & Castellum van het gasnet af te koppelen.

Stand van Zaken

Het project is op 19 april 2022 op On Hold gezet i.v.m. het (mogelijk) mislukken van de aanbesteding van de WKO Palenstein. Dit heeft consequenties voor de uitwerking van het duurzaamheidsconcept voor Welkom2 en de daarmee samenhangende planning. Het project is momenteel in afwachting van een hernieuwde aanbesteding voor de WKO Palenstein. De verwachting is dat de nieuwe aanbesteding voor de WKO uiterlijk Q4 2022 wordt opgestart en afgerond 2023. Hierdoor kan de uitvoering van Welkom2 op zijn vroegst in 2023 starten.

Wat willen we bereiken

- Herstart van het project zodra de aanbesteding van de WKO Palenstein opnieuw is opgestart, onder gewijzigde uitgangspunten.
- Opstarten ontwerpuitwerking in samenwerking met de installateur

Financiële stand van zaken

De raad heeft middels de raadsbesluiten 0637631254 d.d. 13 februari 2017 en 29 september ingestemd met een investeringsbudget van in totaal €1.876.064,00. De geprognostiseerde kosten vallen binnen de kaders.

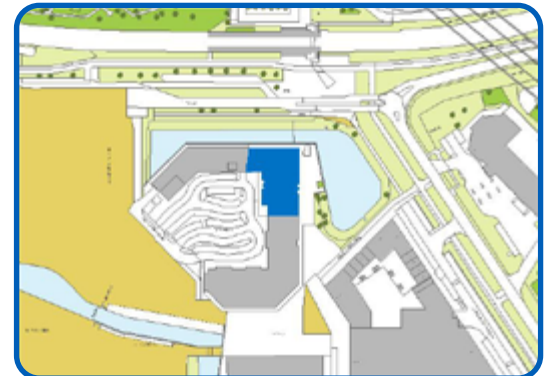
Risico's

Risico: Vertraging of mislukken van de hoofdplicht voor het bouwen van de WKO, waaraan onze koppeling is relateert. Gevolg: Gebouw kan niet worden aangesloten.

Beheersmaatregel: Afstemming met projectmanager Duurzaamheid en indien dit zich voordoet een aangepast installatieconcept uitwerken.

Risico: Het ontwerp past niet binnen het toegekende budget door huidige marktontwikkelingen. Gevolg: Het ontwerp dient aangepast te worden wat mogelijk uitloop van planning tot gevolg heeft.

Beheersmaatregel: In bouwteam gezamenlijk met de aannemer tot een passend ontwerp komen en eventueel alternatieven voordragen die passen binnen budget.



Juli

● Q3
Start ontwerp

Okt

Jan
● Q1
Uitvoerende partijen
uitvragen

Apr

Juli

● Q3
Start uitvoering

Okt

Dec
● Q4
Oplevering



5.7.8 Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college

Startdatum: 12-Okt-2020

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het realiseren van de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College (MBC)

Stand van Zaken

In januari 2022 heeft de definitieve gunning van het architectenbureau plaats gevonden. In de afgelopen periode zijn er nieuwe inzichten ontstaan ten aanzien van de bouwlocatie en de renovatie van de drie verouderde gymzalen. Aangezien er ook enige wisselingen hebben plaatsgevonden in het projectteam, is besloten tot een pas op de plaats ten aanzien van de ontwerpfase, zodat er tijd is om die nieuwe inzichten uit te werken tot een aangepast raadsvoorstel. De planning is dat deze aangepaste voorstellen in november 2022 aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Wat willen we bereiken

Besluitvorming in november 2022 in de raad over de nieuwe uitgangspunten, zodat de ontwerpfase weer kan worden opgepakt. Daarnaast zal in het najaar 2022 worden gestart met een marktconsultatie om de aanbestedingsstrategie te bepalen. Volgens planning wordt verwacht dat in de eerste helft van 2023 het voorlopig ontwerp (VO) kan worden opgeleverd.

Financiële stand van zaken

De raad heeft op 12 oktober 2020 ingestemd met een investeringsbudget van €15.997.645,- inclusief BTW voor de nieuwbouw van het beroepscollege (Vmbo). Op dit moment wordt bepaald wat de nieuwe uitgangspunten (bouwlocatie, Programma van Eisen 'Frisse Scholen 2021') en de fors gestegen bouw- en materiaalkosten betekenen voor het budget. De verwachting is dat er rekening moet worden gehouden met een noodzaak voor aanvullend krediet.

Risico's

Top 3 belangrijkste actuele risico's:

- Onduidelijkheid over de uitgangspunten en scopewijzigingen
Eind november 2022 zal het duidelijk zijn of de raad het eens is met de nieuwe inzichten een aangepaste uitgangspunten, zodat dan ook het ontwerpproces weer kan worden opgemaakt. Mocht deze besluitvorming langer duren dan heeft dit direct gevolgen voor de planning.
- Overschrijding budget
Gezien de toevoeging van eisen (frisse scholen 2021) en de marktontwikkeling de laatste twee jaar ten aanzien van de fors gestegen bouwpreizen, zal er rekening moeten worden gehouden met de noodzaak voor aanvullend krediet. Wij onderzoeken dit en verwerken dit in het raadsvoorstel.
- Uitlopen op de planning
De actuele planning gaat uit van oplevering voorjaar 2025. Indien de raad in november 2022 niet instemt met de nieuwe uitgangspunten, dan betekent dit vertraging voor de oplevering.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

Okt

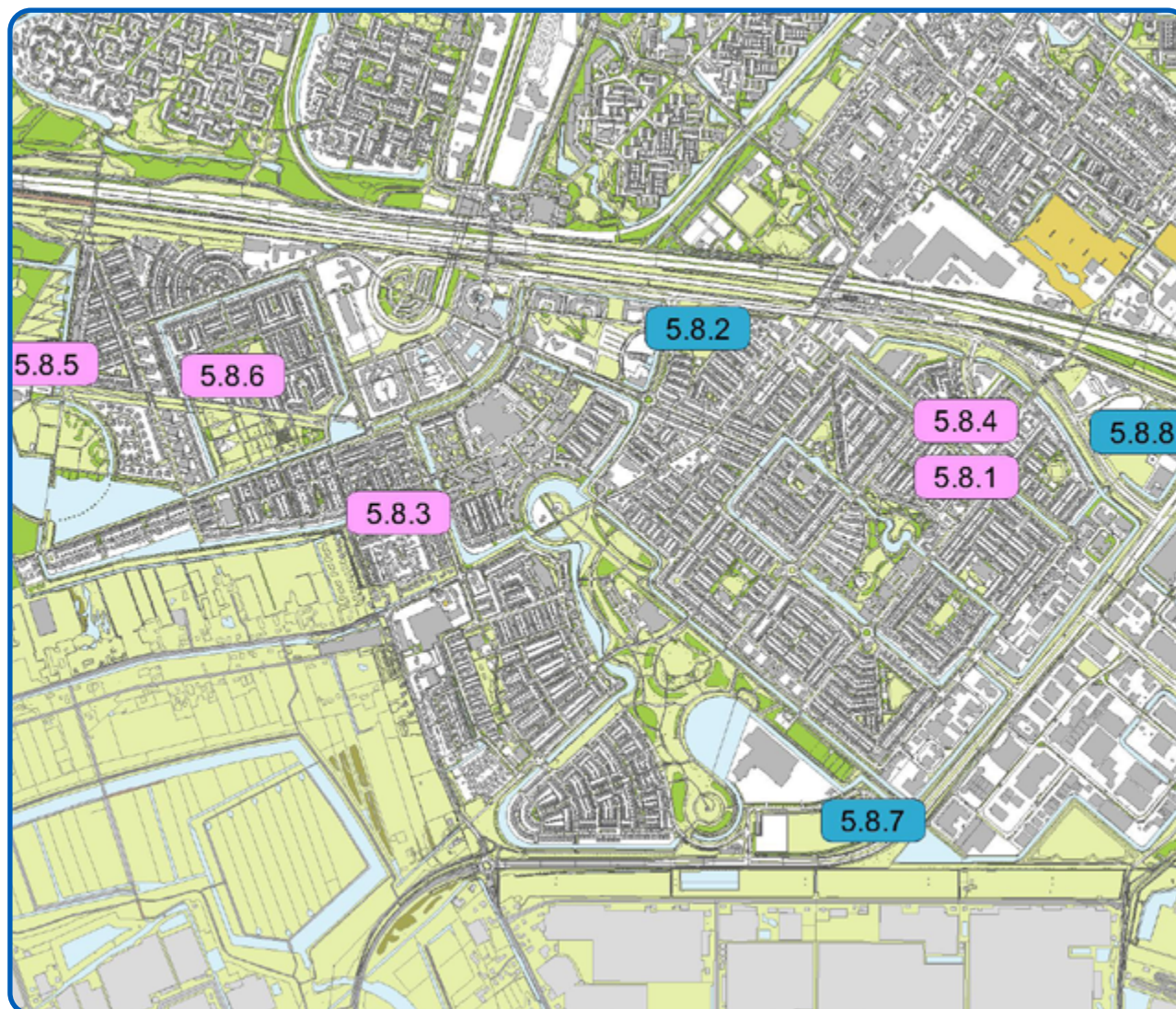
Dec

Q4
Raadsbesluit scope en
financien

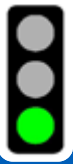
Q1
Start VO ontwerp

Q2
Start aanbesteding

5.8 Gebied Rokkeveen



- 5.8.1 Bladgroen
- 5.8.2 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29
- 5.8.3 Katwijkerlaantracé
- 5.8.4 Kleurlaan
- 5.8.5 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw
- 5.8.6 Plataanhout
- 5.8.7 Scheglaan 11, FC Zoetermeer
- 5.8.8 Zilverstraat Van der Valk



5.8.1 Bladgroen

Startdatum: 5-Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De initiatiefnemer heeft een initiatief ingediend om veertien kleine appartementen geschikt voor senioren voor een- of tweepersoonshuishoudens incl. parkeren te realiseren op de hoek Bladgroen, Cypresgroen en Rokkeveenseweg-Zuid. Inmiddels is dit plan in overleg met het projectteam en de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever gewijzigd naar negen appartementen. De doelgroep is ongewijzigd gebleven. De bouw is eind 2021 gestart.

Stand van Zaken

Na start bouw in december 2021 verloopt de uitvoering voorspoedig.

Wat willen we bereiken

- Start voorbereiding woonrijp maken: oktober 2022.
- Oplevering woningen: eind december 2022.

Financiële stand van zaken

De resultaten van het project Bladgroen vallen binnen de kaders van de grondexploitatie.

Risico's

Voor dit project zijn geen project-specifieke risico's benoembaar



Juli

Okt

Jan

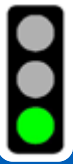
Apr

Juli

Okt

Dec

● Q1
Oplevering woningen



5.8.2 Eleanor Rooseveltlaan 3 – 29

Startdatum: 24-Sep-2019

Projecttype: Faciliterend grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

De locatie aan de Eleanor Rooseveltlaan 3-29 is één van de 14 vastgestelde locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. De locatie is grotendeels in eigendom van een initiatiefnemer die hier 300 – 400 woningen wil realiseren. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een stuk grond worden verkocht aan initiatiefnemer en wordt er ook een stuk grond verkocht aan de gemeente. De waarde van beide transacties wordt bepaald in een onafhankelijke taxatie.

De mogelijke aanpassingen aan het uiteindelijke openbare gebied binnen de plangrens zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Stand van Zaken

- De anterieure overeenkomst is vastgesteld door het college en in mei 2022 ondertekend.
- De aandachtspunten uit het voorontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, dat ter visie heeft gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan wordt, inclusief Nota van Beantwoording op de ingediende zienswijzen, voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Het ontwerp van het bouwplan wordt na positieve besluitvorming vervolgens verder gebracht.

Financiële stand van zaken

Via de anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten verhaald op de initiatiefnemer. Naar huidig inzicht kunnen alle kosten verhaald worden. Daarnaast heeft de gemeente nog een positieve grondopbrengst.

Risico's

Risico:	Er wordt bezwaar en beroep aangetekend tegen de ontwikkeling bij het doorlopen van de verschillende juridisch-planologische procedures.
Gevolg:	Vertraging van de bouw en de oplevering van de woningen.
Beheersing:	Zorgvuldig proces van beantwoording zienswijzen.



Juli

Okt

Jan

Apr

Juli

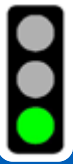
Okt

Dec

Q4
Bestemmingsplan
vaststellen door raad

Q2
Indienen
omgevingsvergunning

Q4
Start bouw



5.8.3 Katwijkerlaantracé

Startdatum: 7-Jul-2020

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Het project Katwijkerlaantracé heeft als doel het voor woningbouw ontwikkelen van een drietal locaties op tijdelijke groenstroken, die in het verleden bedoeld waren voor het aanleggen van een sneltramverbinding met Rotterdam.

Op dit moment dient de realisatie van 15 (mocht max 17 zijn) levensloopbestendige woningen (appartementen) aan de Milenagang afgerond te worden.

Stand van Zaken

Medio december 2021 is de start bouw aangevangen.

Wat willen we bereiken

Start uitvoering woonrijp maken.

Financiële stand van zaken

De werkzaamheden passen binnen de financiële kaders van de vastgestelde grondexploitatie.

Risico's

Voor dit project zijn geen project-specifieke risico's benoembaar



Juli

Okt

Jan

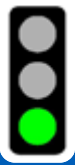
Apr

Juli

Okt

Dec

● Q1
Oplevering woningen



5.8.4 Kleurlaan

Startdatum: 8-Jan-2018

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

De Goede Woning heeft in 2017 een voorstel ingediend voor onder andere 30-40 appartementen (hoogbouw) en een heringericht openbaar gebied. Dit betreft een traditionele gronduitgifte (actief grondbeleid). In de haalbaarheidsfase is het plan aangepast naar 62 sociale huurappartementen voor kleine gezinnen.

Stand van Zaken

In december 2021 is de start bouw aangevangen, na een geringe vertraging vanwege materiaalleverantie, verloopt de bouw voorspoedig.

Wat willen we bereiken

Start woonrijp maken in oktober 2022.

Financiële stand van zaken

Voor kosten woonrijp maken is nu beperkt projectbudget aanwezig.

Risico's

Voor dit project zijn geen project-specifieke risico's benoembaar

Juli

Okt

Jan

Apr

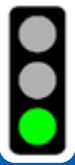
Juli

Okt

Dec

● Q1
Oplevering woningen





5.8.5 Kurkhout 100 / Balijhoeve (ver)bouw

Startdatum: 23-Jan-2017

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

(ver)bouw Balijhoeve

Stand van Zaken

In de eerste helft van 2022 is er invulling gegeven aan de volgende projectactiviteiten:

- Bouwwerkzaamheden aan het hoofdgebouw en de stallen afgerond*
- Vernieuwde stadsboerderij heropend.
- Doorlopen nazorgfase.

*Buiten de scope van het project heeft de afdeling Stadsbeheer in de eerste helft van 2022 verbeteringen aan het terrein doorgevoerd. In 2023 vervolgt Stadsbeheer haar werkzaamheden aan het terrein.

Wat willen we bereiken

In de tweede helft van 2022 wordt er invulling gegeven aan de volgende projectactiviteiten:

- Afsluiten Nazorgfase.
- Formeel afsluiten project.

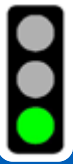
Financiële stand van zaken

De raad heeft middels raadsbesluit 2016-007191, d.d. 23 januari 2017, ingestemd met een investeringsbudget van in totaal €1.600.000,-. De geprognoseerde kosten vallen binnen de kaders.

Risico's

In deze fase van het project zijn er (nagenoeg) geen projectrisico's.





5.8.6 Plataanhout

Startdatum: 30-Mei-2016

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Deze locatie is gelegen aan het Plataanhout in Rokkeveen. Op 30 mei 2016 heeft de raad besloten om woningbouwcorporatie 27 (sociale) woningen te laten realiseren op de locatie Plataanhout.

Na een intensief samenspraaktraject heeft het College in augustus 2017 besloten om die woningen te laten realiseren voor een mix van jonge starters en 55+. De 55-pluswoningen zijn gerealiseerd op de begane grond en de starterswoningen op de eerste verdieping. Bij de jongerenwoningen zijn 32 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Stand van Zaken

Het wooncomplex is inmiddels opgeleverd en wordt bewoond

Het openbaar gebied is opgeleverd

Wat willen we bereiken

De laatste werkzaamheden met betrekking tot woonrijp maken dienen afgerond te worden

Afronding van het project

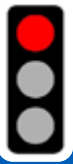
Financiële stand van zaken

De verwachting is dat het verlies zoals verwacht in de GREX lager is dan verwacht. Er is vooral voordeel behaald bij de inrichting van het openbaar gebied.

Risico's

n.v.t.





5.8.7 Scheglaan 11, FC Zoetermeer

Startdatum: 1-Jan-2017

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het slopen van de bestaande WKA en het realiseren van nieuwbouw. Raadsbesluit 0637217930 d.d. 14 mei 2018.

Stand van Zaken

Geld: De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 0637217930 van €1.013.000,-. Door de stijging van de bouwkosten (indexatie en bouwkostenstijgingen) en hogere VTA kosten (langere doorlooptijd) is meer budget nodig voor de realisatie van het project. Hierover is de raad op 8 juli 2022 geïnformeerd middels een memo. Het vervolgtraject wordt nader gespecificeerd. Het project kan niet binnen budget worden gerealiseerd. iervoor zal een aanvullend raadsvoorstel worden ingediend, uiterlijk Q1 2023.

Risico: Tijdens het flora- en faunaonderzoek is een huismus gesignaleerd. Hiervoor dient een ontheffing te worden aangebracht. Doorlooptijd van deze aanvraag is tussen de 3 en 12 maanden. Vooralsnog wordt uitgegaan van 6 maanden uitloop van planning.

Tijd: Door de overschrijding van het budget en daardoor de aanvraag van extra budget en de ontheffingsaanvraag voor de huismus is een uitloop van minimaal 6 maanden ten opzichte van de vastgestelde detailplanning.

Wat willen we bereiken

- Aanvraag aanvullend raadskrediet
- Afronden Omgevingsvergunning Bouwen
- Indienen en afronden Ontheffingsaanvraag Flora- en Fauna
- Opstarten fase uitvoeringsgereed ontwerp (UO)

Financiële stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 ingestemd met een investeringsvoorstel 0637217930 van €1.013.000,-. Het project kan niet worden gerealiseerd binnen budget. Hiervoor zal een aanvullend raadsvoorstel worden ingediend, uiterlijk Q1 2023.

Risico's

Risico: Aanvullend krediet wordt niet toegekend. De raad gaat niet akkoord met de gevraagde indexering van het budget.

Gevolg: Budget is niet toereikend voor uitvoering van het werk.

Beheersmaatregel: Tijdig communiceren met de BOG en in overleg met F&C een passend voorstel maken

Risico: Ontheffing flora- en fauna wordt niet tijdig (binnen 3 maanden) goedgekeurd

Gevolg: De bouw kan niet starten wat als gevolg heeft dat de planning uitloopt

Beheersmaatregel: Een complete aanvraag indienen bij ODH met een juist activiteitenplan.



Juli

Oktober

Januari

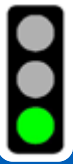
April

Juli

Oktober

December

Q4: Indienen
raadsvoorstel
aanvullend krediet



5.8.8 Zilverstraat Van der Valk

Startdatum: 1-Feb-2019

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Uitwerkingsfase

Projectomschrijving

Het initiatief "Zilverstraat - Van der Valk Hotel Zoetermeer" betreft de ontwikkeling van een hotel ter grootte van 20.000 m2 en bestaande uit 186 hotelkamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een zwembad, wellness- en fitnessactiviteiten en een casino door Van der Valk Zoetermeer b.v. De huidige bestemming van de te verkopen percelen grond is bedrijfsterrein en dient te worden gewijzigd teneinde de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast is er een tijdelijk casino gesitueerd op een gedeelte van de kavel, totdat het casino in het hotel gereed is.

Stand van Zaken

Begin 2022 heeft Van der Valk geconcludeerd dat het toenmalige ontwerp niet meer haalbaar is. De achterliggende redenen zijn de gestegen bouwrijzen en de onzekerheid in de huidige markt zoals Covid-19 en de oorlog in Oekraïne. Om helderheid hierover te verkrijgen heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarbij Van der Valk heeft aangegeven het plan te willen wijzigen. In het afgelopen half jaar is aan een aangepast ontwerp gewerkt. Dit ontwerp gaat uit van dezelfde principes, het aantal kamers blijft hetzelfde, alleen wordt het gebouw kleiner. De planning schuift hiermee wel in zijn totaliteit een half jaar op. De omgevingsvergunning die in januari 2022 is ingediend zal ingetrokken worden, een nieuwe omgevingsvergunning wordt in augustus 2022 verwacht.

Wat willen we bereiken

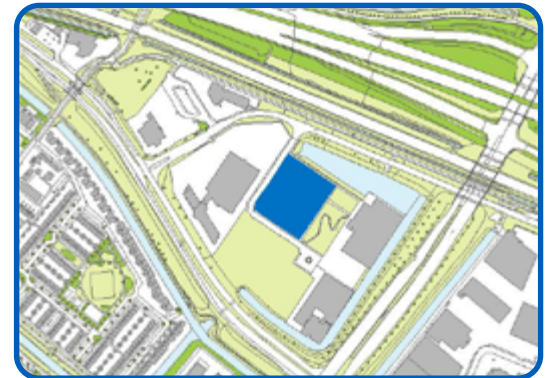
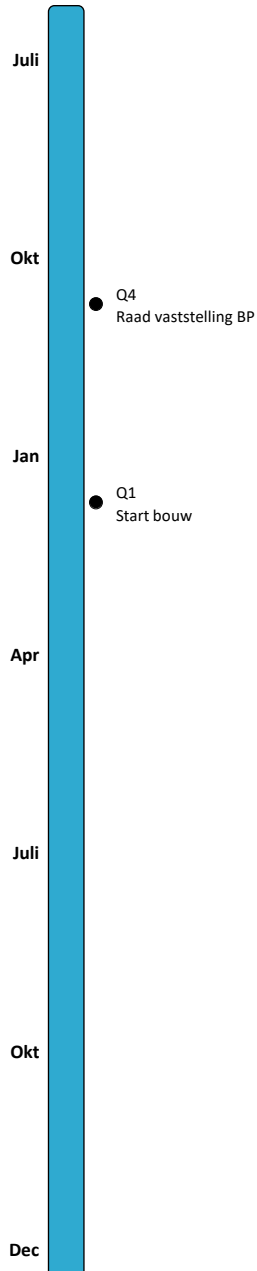
- Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
- Voorbereidingen bouwrijp maken
- Toets en publicatie van de omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan

Financiële stand van zaken

De geraamde kosten en opbrengsten (inclusief VTA) van dit project zijn opgenomen in de GREX Lansinghage. De gemeentelijke kosten worden gedekt met de verkoop van de kavel.

Risico's

- | | |
|-------------------|--|
| Risico: | Bezwaren op het bestemmingsplan, waaruit mogelijk vertraging ontstaat. |
| Beheersmaatregel: | Aandachtspunten en opmerkingen uit het voortraject voor zo ver mogelijk meenemen in de verdere planvorming, extern advies inwinnen. |
| Risico: | De gevraagde compensatie m.b.t. hogere milieucategorie (eis van de provincie van compensatie van het bedrijventerrein is niet mogelijk binnen de gemeente) |
| Beheersmaatregel: | Uitvoeren strategie compensatie Zilverstraat, in overleg blijven met de provincie. |



5.9 Gebied Seghwaert



5.9.1 Moerbeigaarde 58, IKC

5.9.2 Velddreef 322-328, IKC



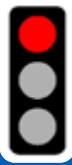
Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.9.1 Moerbeigaarde 58, IKC

Startdatum: 1-Dec-2016

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Nazorgfase

Projectomschrijving

Realisatie IKC Meester Verwers, uitvoeringsfase, investeringsproject Vastgoedbedrijf, 16 mei 2016.

Stand van Zaken

Het gebouw en het buitenterrein zijn beide opgeleverd en overgedragen aan Stichting Openbaar Primair Onderwijs Zoetermeer. De ingebruikname heeft na de voorjaarsvakantie 2022 plaatsgevonden. In augustus 2022 wordt het officieel geopend.

Door de uitloop van het project, de aantrekkende markt en een nadere uitwerking en uitvoering van het buitenterrein vallen de bouw- en VTA kosten hoger uit dan begroot. Het project wordt niet afgerond binnen budget.

Wat willen we bereiken

De officiële opening van het gebouw en buitenterrein
Het (financieel) afsluiten van het project in Q4 2022.

Financiële stand van zaken

De raad heeft middels de raadsbesluiten 2015-001112 d.d. 23 mei 2016, 2016-000614 d.d. 29 mei 2017, 0637195063 d.d. 8 oktober 2018 en 0637385110 d.d. 18 februari 2019 ingestemd met een investeringskrediet van in totaal €4.540.225,-. Er is een gerealiseerde overschrijding op het onderdeel bouwkosten als gevolg van prijskostenstijgingen en VTA kosten door de langere looptijd van het project. De verwachting is een overschrijding van 3% op het totale investeringskrediet. Dat is de reden dat het stoplicht op rood staat.

Risico's

Risico: Toename financiële overschrijding laatste fase van het project

Gevolg: Toename van het tekort op het investeringskrediet.

Beheersmaatregel: Afstemming met de afdeling Financiën & Control en verwerken in het tweede tussenbericht 2022.



Juli

- Q3
Officiële opening

Okt

- Q4
Afronden nazorgfase

- Q4
(Financieel) afsluiten
project

Jan

Apr

Juli

Okt

Dec



5.9.2 Velddreef 322-328, IKC

Startdatum: 23-Mei-2016

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

De basisscholen aan de Velddreef worden gesloopt. Er wordt op deze locatie een nieuw integraal kindcentrum (IKC) gerealiseerd (besluit 23 mei 2016). Als gevolg van de beleidswijziging in de programmabegroting 2022-2025 (pagina 101), waarbij de raad heeft besloten tot de uitbreiding van het project met de functies sport, ontmoeting en kinderopvang, wordt een wijziging van de projectscope voorgesteld.

Stand van Zaken

De verbreding van het nieuw te realiseren IKC met de functies sport, zorg en ontmoeting is een vastgesteld onderdeel van de Programmabegroting 2022-2025. Door de verbreding bestaan niet alleen kansen om het gebouw duurzaam, toegankelijk en kwalitatief beter vorm te geven, maar wordt ook door de maatschappelijke invulling een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het voorzieningenniveau in de wijk Seghwaert.

Wat willen we bereiken

Het programma voor het 'Brede IKC' wordt in samenwerking met de bij dit project betrokken stakeholders vormgegeven. Na vaststelling van het programma wordt de scopewijziging van het project vastgelegd in een gewijzigde projectopdracht.

Financiële stand van zaken

De raad heeft middels de raadsbesluiten 2015-008100 d.d. 23 mei 2016, 2016-000614 d.d. 29 mei 2017, 0637195063 d.d. 8 oktober 2018 en 0637385110 d.d. 18 februari 2019 ingestemd met een investeringsbudget van in totaal €4.224.200,-.

De toevoeging van de functie van kinderopvang kan op een kostendekkende manier gerealiseerd worden. Voor de functies sport en ontmoeting moet een investeringsbudget beschikbaar gesteld worden. Voor het beschikbaar krijgen van het benodigd budget wordt in de tweede helft van 2022 een raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad.

Risico's

Risico:	Wijziging scope opdracht cq. het project.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project en hogere plankosten.
Beheersmaatregel:	Ambtelijke inzet beperken door het project tijdelijk on-hold te zetten.

Risico:	Beperkte beschikbare ambtelijke capaciteit.
Gevolg:	Langere doorlooptijd van het project.
Beheersmaatregel:	In overleg met lijnmanagement benodigde capaciteit tijdig afstemmen.

Risico:	Bouwkostenstijging a.g.v. marktomstandigheden.
Gevolg:	Stichtingskostenbudget niet toereikend voor realisatie van het totale programma.
Beheersmaatregel:	Bij de vormgeving van de stichtingskostenraming wordt rekening gehouden met de leerpunten en aanbevelingen uit andere recente projecten.



Juli

Oktober

Q4
Raadsvoorstel
indienen

Januari

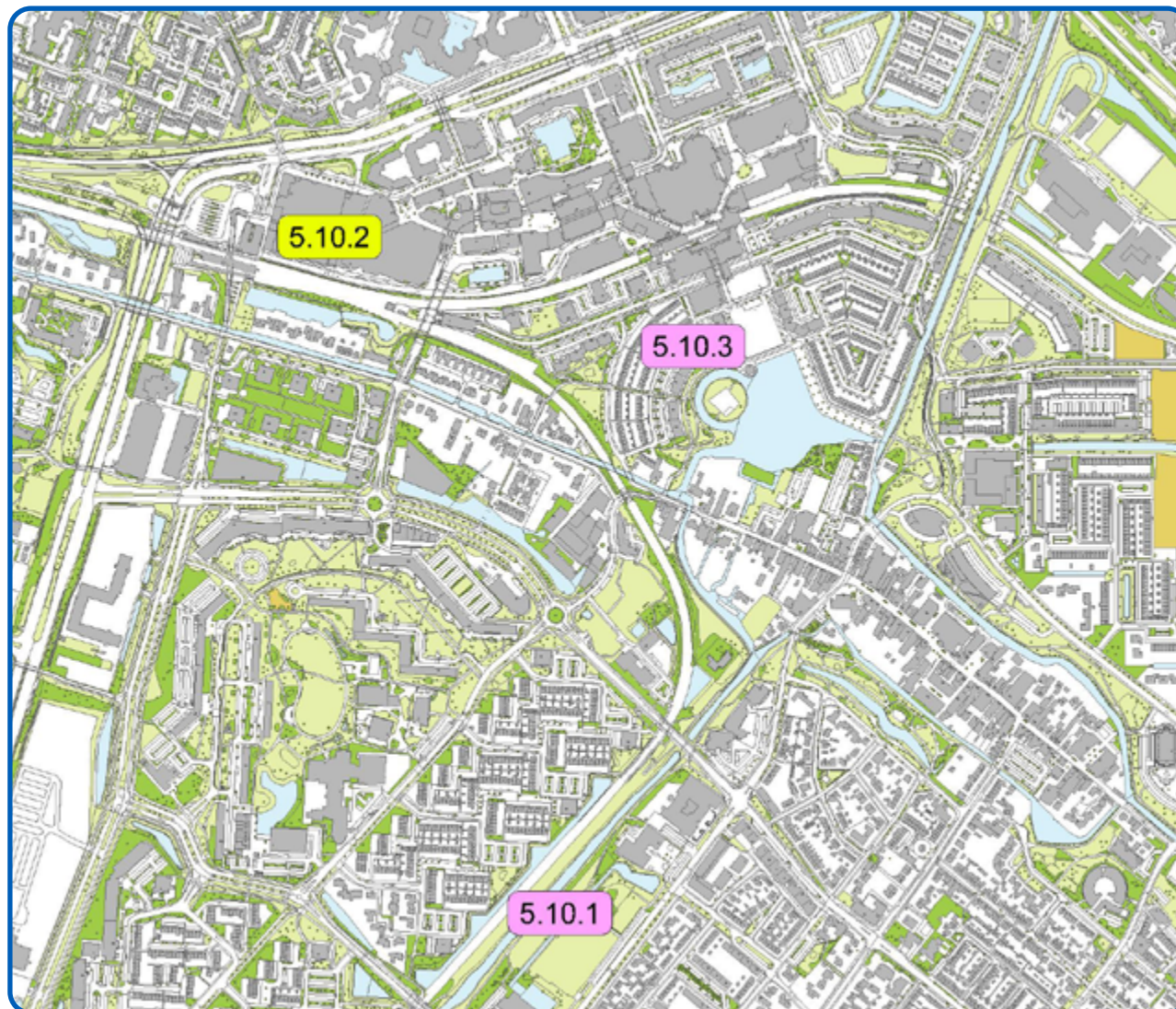
April

Juli

Oktober

December

5.10 Overige gebieden



5.10.1 Vervangen 20 houten bruggen

5.10.2 Politie Herhuisvesting

5.10.3 Stadhuis ARBO oplossingen



Haalbaarheidsfase



Uitwerkingsfase



Uitvoeringsfase



5.10.1 Vervangen 20 houten bruggen

Startdatum: Feb-2019

Projecttype: Herinrichtingsproject stadsbeheer

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Vervanging 20 houten fiets-/voetgangersbruggen voor beton bruggen in het kader van onderhoud.

Stand van Zaken

In de 1e helft van 2022 zijn 6 bruggen vervangen.

Wat willen we bereiken

De geplande werkzaamheden verder uitvoeren en de overige 6 bruggen vervangen. In 2023 volgen nog 2 bruggen waarna het project afgesloten wordt.

Financiële stand van zaken

Uitgevoerde werken vallen nog steeds binnen budget.

Risico's

Risico:	Uitloop van planning.
Gevolg:	Realisatie van de bruggen later dan gepland.
Beheersmaatregel:	Nauwlettende sturing op planning en procesdoorlooptijden.





5.10.2 Politie Herhuisvesting



Startdatum: 11-Mei-2021

Projecttype: Actief grondbeleid

Fase: Haalbaarheidsfase

Projectomschrijving

Het project "Herkhuisvesting Districtsbureau Politie" betreft het begeleiden van de herhuisvesting van het districtsbureau voor de politie binnen Zoetermeer.

Stand van Zaken

De gemeente heeft het locatie-onderzoek voor de herhuisvesting van de politie voltooid. De politie heeft van twee potentiële locaties (1. Amerikaweg en 2. verbouwing huidige locatie) een businesscase gemaakt. Op basis hiervan overweegt de politie momenteel of zij verhuizen of toch gehuisvest blijven op de huidige locatie.

Wat willen we bereiken

Het college ontvangt van de politie op korte termijn een besluit over het al dan niet voorzetten van dit haalbaarheidsonderzoek.

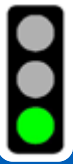
Financiële stand van zaken

De gemeentelijke plankosten voor het locatie-onderzoek zijn gedekt door de resterende gelden vanuit de intentieovereenkomst voor de locatie Denemarkenlaan. Het budget van 22.500 euro is met circa 10% overschreden.

Risico's

Risico:	Er wordt geen overeenstemming bereikt over een nieuwe locatie of de condities waaronder de nieuwbouw kan gaan plaatsvinden.
Gevolg:	Vertraging in het project en mogelijk geen verplaatsing van de politiepost in Zoetermeer.
Beheermaatregel:	Periodiek overleg projectteams gemeente en politie. Eventuele knelpunten vroegtijdig bespreken in stuurgroep.

Deze rapportage is opgesteld over de periode 1 januari 2022 – 30 juni 2022. Het opstellen van de rapportage heeft een lange doorlooptijd waardoor we zijn ingehaald door nieuwe ontwikkelingen. Het project heeft de raad inmiddels geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen middels een memo of voorgelegd besluit. Dit kan leiden tot tegenstrijdigheden met bovenstaande tekst.



5.10.3 Stadhuis ARBO oplossingen

Startdatum: 14-Dec-2020

Projecttype: Investeringsproject

Fase: Uitvoeringsfase

Projectomschrijving

Op 14 december 2020 heeft de gemeenteraad investeringsbudget beschikbaar gesteld voor het realiseren van arbo-technische maatregelen in het Stadhuis-Forum. Met toepassing van de maatregelen wordt ingezet op het borgen van een werkomgeving voor de medewerkers en gasten welke voldoet aan de actuele coronarichtlijnen van het RIVM, de privacy- en Arbowet.

Stand van Zaken

- De producten c.q. diensten zijn conform gemaakte afspraken met de projectmanager uitgevoerd.
- De geleverde diensten en producten zijn in overeenstemming met de overeengekomen kwaliteit.

Wat willen we bereiken

Het project is afgerond en kan administratief worden afgesloten.

Financiële stand van zaken

De geprognostiseerde kosten vallen binnen de kaders.

Risico's

In deze fase zijn er geen projectrisico's.



5.11 Lijst met projecten die zijn gestart of zijn afgerond



In deze paragraaf is een overzicht opgenomen van de projecten die nieuw zijn ten opzichte van de vorige rapportage en projecten die niet meer in deze rapportage staan omdat ze zijn vervallen of afgerond.

Projectnaam	Toelichting
NIEUWE PROJECTEN	
Entree, Middengebied, UP Oost 1 t/m Oost 8: Breevast	Q1 2022 vastgesteld door het college
Entree, Middengebied, UP West 1 t/m West 4: Hillborgh, Veldboom, van Omme & de Groot	Q1 2022 vastgesteld door het college
Edisonstraat transformatorstation Stedin	Q2 2022 vastgesteld door het college
Wiltonstraat transformatorstation Stedin	Q2 2022 vastgesteld door het college
Ruimtebaan, Flexwonen	Q4 2021 vastgesteld door het college
Van Doornenplantsoen, nieuwbouw MOTION beweeg college	Q4 2021 vastgesteld door het college
AFGEROND	
Berkelseweg	Project is opgeleverd en afgerond
Toverberg	Project is opgeleverd en afgerond
ON HOLD	
Bleizo West	Er is gewerkt aan de lobby bij Provincie en bij BZK om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Tot op heden heeft dit niet geleid tot aanpassing van het omgevingsbeleid door de Provincie. Vandaar dat dit project voorlopig op on hold staat.

6. Colofon



Contact:

Gemeente Zoetermeer

Postbus 15

2700 AA Zoetermeer

Tel: 14079

e-mail: antwoord@zoetermeer.nl

website: www.zoetermeer.nl

Productie:

afdeling Projectenbureau

Afbeeldingen:

foto's Gemeente Zoetermeer

Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan de informatie in de rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.