Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Markt 10: planuitwerkingskader, businesscase en grondexploitatie. 2024-067776
Auteur	Liza Koning +31793468122 L.koning@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	A. Quentin
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	In verband met een toezegging aan de gemeenteraad om voor de zomer het project Markt 10 te behandelen is het noodzakelijk om het voorstel op 14 en 21 mei te behandelen in het college.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Vaststelling Nota van uitgangspunten Markt 10 en omgeving (inclusief parkeergarage) en schetsontwerp Centraal Park d.d. 15 juli 2019 Raadsvoorstel Businesscase Markt 10 d.d. 13 juli 2020 Raadsvoorstel Visie Binnenstad d.d. 21 september 2020 Raadsvoorstel Voorbereidingsbudget Markt 10 d.d. 6 december 2022 Raadsvoorstel Budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststellen nota bovenwijkse kosten Binnenstad d.d. 26 juni 2023
Samenvatting	Al in 2015 zijn de eerste plannen gemaakt voor een ontwikkeling van de locatie Markt 10. Een deel van het stadhuis, en de directe omgeving gaan ruimte bieden voor woningen, voorzieningen en een mooie buitenruimte. In 2019 en 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten en de businesscase van deze plannen. Eind 2021 bleken er in de aanbestedingsprocedure geen aanbiedingen te zijn waaraan het project gegund kon worden. Het project werd stilgelegd en een uitgebreide externe evaluatie volgde. Met conclusies over het misgaan en aanbevelingen over hoe het beter kan, maakte het project eind 2022 een nieuwe start. Nu worden nieuwe voorstellen gedaan aan de gemeenteraad. Een nieuw planuitwerkingskader (PUK) met daarin alle kaders en uitgangspunten van de plannen, een nieuwe businesscase met daarin de financiële onderbouwing en een herziening van de grondexploitatie. Met de herontwikkeling van Markt 10, de Frankrijklaan en het Centraal Park ontstaat een prettig woon- en verblijfsgebied dat fungeert als schakel tussen het Stadshart en de Dorpsstraat. Op een centrale plek in de binnenstad worden aantrekkelijke woningen en voorzieningen, waaronder een openbare fietsenstalling, toegevoegd. De gebouwen worden omringd door een aantrekkelijke openbare ruimte.

	Om de hierboven geschetste ambitie te bereiken wordt voorgesteld de uitgangspunten uit het Planuitwerkingskader Markt 10 en de bijbehorende businesscase vast te stellen. Door het nemen van de besluiten opgenomen in dit voorstel komt budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de uitwerking en realisatie van de ontwikkeling van Markt 10 en omgeving. In de volgende fase wordt door middel van een aanbesteding de gemeentelijke grond uitgegeven voor de realisatie van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint en (in een separate aanbesteding) de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte (minibos en de Markt) aansluitend op het Centraal Park. In de ontwikkeling wordt daarnaast een openbare fietsenstalling en een nieuwe fietsenstalling voor gemeentepersoneel gerealiseerd.
Bijlagen	1. Planuitwerkingskader Markt 10 2. Eindverslag Participatie Markt 10 3. (GEHEIM) Grondexploitatie Markt 10 4. (GEHEIM) Financiële toelichting businesscase Binnenstad 5. Begrotingswijziging 6. Opvolging aanbevelingen evaluatie 7. Beeldmateriaal In de collegevergadering van 14 mei 2024 heeft het college geheimhouding opgelegd bij bijlagen 3 en 4.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Markt 10: planuitwerkingskader, businesscase en grondexploitatie
2024-067776

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024,

besluit

1. De ‘Nota van Uitgangspunten Markt 10 en omgeving’ (raadsbesluit 0637452729, 14 mei 2019) te laten vervallen en het Planuitwerkingskader (PUK) Markt 10 vast te stellen als toetsingskader voor de planuitwerking van het plangebied Markt 10 en omgeving, met als belangrijkste eisen:
    a. *Het gebouw op de locatie Markt 10 wordt 70 meter hoog. Het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat wordt 55 meter hoog.*
    b. *Het gebouw op de locatie Markt 10 komt tot aan de rooilijnen van de gebouwen aan de Londenstraat en Parijsstraat. Dit is een groter bouwoppervlakte dan in de vorige plannen.*
    c. *Het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat komt tot aan het spoor van de randstadrail. Dit is een groter bouwoppervlakte dan in de vorige plannen.*
    d. *De plannen bevatten nieuwe woningen (ca. 220), nieuwe voorzieningen (1.500 m2) en een nieuwe fietsenstalling (1.600 m2).*
    e. *De woningen worden gerealiseerd in het middeldure en dure koopsegment.*
    f. *De openbare ruimte (rond de gebouwen en de Markt) wordt autoluw en ingericht met een hoge verblijfskwaliteit en groen, waarbij multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk is.*
    g. *Het materiaalgebruik van de openbare ruimte sluit aan op het nieuwe materiaalgebruik in het Stadshart.*
    h. *Het autoparkeren wordt uit het zicht opgelost in een inpandige en/of ondergrondse parkeervoorziening behorend bij de gebouwen, waarbij de plint van de ontwikkellocatie Markt 10 wordt ontzien. Het uitgangspunt is dat het autoparkeren voor beide locaties wordt opgelost op de locatie Markt 10 en mogelijk onder een deel van de Markt.*
    i. *In het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat komt een nieuwe fietsenstalling. Op de onderste verdieping komt een fietsvoorziening voor personeel van de gemeente Zoetermeer. Op de tweede verdieping een openbare, bewaakte fietsenstalling.*
2.
    a. De herziene ‘Grondexploitatie Markt 10’ vast te stellen.
    b. Voor het voorziene nadelig resultaat van de grondexploitatie een voorziening van € 4,3 miljoen te treffen en dit bedrag te dekken uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040.
3. Af te zien van de realisatie van een openbare parkeergarage onder de Markt en het beschikbaar gestelde (restant) investeringsbudget van € 15,3 miljoen voor de ondergrondse openbare parkeergarage, met verwachte bestedingen in de jaren 2024 tot en met 2025, in te trekken.
4. Het beschikbaar gestelde budget van € 5,2 miljoen voor de onrendabele top van de openbare parkeergarage voor 2025 met dekking van de reserve Fonds Zoetermeer 2040, in te trekken en beschikbaar te houden voor aanleg van een parkeervoorziening elders in de Binnenstad.

5.
    a. De beschikbaar gestelde egalisatiereserve parkeren van € 2,2 miljoen in 2025 ter dekking van het negatieve exploitatiesaldi voor de jaren 2026-2048 voor de openbare parkeergarage met dekking van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 in te trekken;
    b. Het budget van de begrote inkomsten (inclusief de even hoge bijdrage van de egalisatiereserve) en uitgaven van de parkeergarage vanaf 2027 in te trekken.
6.
    a. Voor de herinrichting van het openbare gebied in het plangebied ‘Markt 10’ een investeringsbudget van € 3,4 miljoen (2029: € 1,7 mln. en 2030: € 1,7 mln.) beschikbaar te stellen en dit lineair af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%;
    b. Het eerder verstrekte budget van (geïndexeerd) € 4,3 miljoen voor dit gebied met dekking het Fonds Zoetermeer 2040 van € 3,6 miljoen in te trekken en het daaruit voortvloeiende exploitatieresultaat van € 0,7 miljoen ten gunste te brengen van de jaren 2025 en 2026;
    c. Voor de dekking van kapitaallasten van het investeringsbudget herinrichting Markt 10 vanaf 2031 € 134.231 en verder, een bedrag van € 5,1 mln. toe te voegen aan de reserve Dekking kapitaallasten en dit bedrag te dekken door een aanwending van middelen uit de Reserve Fonds Zoetermeer 2040;
    d. De uit het investeringsbudget herinrichting Markt 10 voortvloeiende onderhoud- en beheerlasten van € 170.000 vanaf 2031 te dekken voor € 96.000 vanuit de in de programmabegroting opgenomen middelen en voor € 73.000 vanuit het begrotingssaldo.
7. De huidige personeelsfietsenstalling van de gemeente Zoetermeer te slopen, de inrichting beschikbaar te houden voor hergebruik en de resterende boekwaarde per begin 2025 van € 706.000 voor € 481.000 in 2025 versneld af te schrijven ten laste van het begrotingssaldo en het restant van € 225.000 in te brengen in de grondexploitatie.
8.
    a. Voor de nieuwe personeelsfietsenstalling in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Frankrijklaan/ Reimsstraat een investeringsbudget voor 2028/29 van € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen;
    b. De uit de investering van de personeelsfietsenstalling voorvloeiende kapitaallasten op basis van een levensduur van 50 jaar en een rente van 2% (annuïtair) € 86.417 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo;
    c. De uit de investering van de personeelsfietsenstalling voortvloeiende onderhoudslasten van € 7.000 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo.
9.
    a. Voor de nieuwe openbare fietsenstalling in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Frankrijklaan/ Reimsstraat een investeringsbudget voor 2028/29 van € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen;
    b. De uit de investering van de openbare fietsenstalling voortvloeiende kapitaallasten op basis van een levensduur van 50 jaar een rente van 2% (annuïtair) € 86.417 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo;
    c. De uit de investering van de openbare fietsenstalling voortvloeiende onderhoudslasten van € 21.200 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo;
    d. De kosten voor bewaking van de nieuwe openbare fietsenstalling van € 105.000 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo.
10.
    a. Een bedrag van 1% van de investeringen voor de herinrichting van de markt, de personeelsfietsenstalling en openbare fietsenstalling genoemd onder besluitpunten 6, 8 en 9 achtereenvolgens € 22.471 in 2030 en € 9.495 en € 9.495 in 2029 te storten in de Reserve Kunst en dit incidenteel te dekken vanuit het begrotingssaldo.

b. Het budget voor de storting in de reserve Kunst van de onder besluitpunt 3 en 6 posten van € 48.446 in 2025 en € 23.006 in 2026 in te trekken
11. Het ‘Eindverslag Participatie Markt 10’ vast te stellen.
12. Toezegging 650 “PUK Markt 10 voor zomerreces naar de raad” af te doen.
13. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 4, 10 en 13 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 7 oktober 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Al in 2015 zijn de eerste plannen gemaakt voor een ontwikkeling van de locatie Markt 10. Een deel van het stadhuis, en de directe omgeving, zou ruimte bieden voor woningen, voorzieningen en een mooie buitenruimte. In de zomers van 2019 en 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten en de businesscase van deze plannen. Eind 2021 ging het echter mis. Na een aanbesteding bleken er geen aanbiedingen te zijn waaraan het project gegund kon worden. Dit tot teleurstelling van alle betrokkenen. Het project werd stilgelegd en een uitgebreide externe evaluatie volgde. Met conclusies over het misgaan en aanbevelingen over hoe het beter kan, maakte het project eind 2022 een nieuwe start.

De afgelopen anderhalf jaar is ingezet op een nieuw, goed en haalbaar plan. De oorspronkelijke plannen voor het project Markt 10 e.o. zijn opnieuw bekeken. Daarbij zijn ook de binnengekomen aanbiedingen geanalyseerd en hebben er gesprekken plaatsgevonden met de betrokken marktpartijen. Er is veel aandacht geweest voor de externe evaluatie. De getrokken conclusies en aanbevelingen hebben aan de basis gestaan van het vervolg van het project. Als bijlage bij het raadsvoorstel is een document opgenomen waarbij alle conclusies en aanbevelingen uit de evaluatie zijn opgesomd en is uitgelegd op welke wijze deze zijn opgevolgd of meegenomen.

Er is ook gekozen voor meer samenwerkingen. Er zijn aanvullende externe onderzoeken gedaan naar de slechtvalk, het parkeren, de technische haalbaarheid en de fietsenstalling. Er heeft ook opnieuw participatie plaatsgevonden. Eerst zijn de opbrengsten uit het eerdere participatietraject getoetst, daarna zijn vier mogelijke plannen met buurtbewoners en andere belanghebbenden besproken. Daarnaast is de markt opnieuw betrokken. In een openbare marktconsultatie hebben vijf ervaren marktpartijen advies gegeven op vrijwel alle onderdelen van het project.

Op deze wijze zijn de huidige plannen tot stand gekomen. Het voorstel bevat een Planuitwerkingskader (PUK) waarin alle kaders en uitgangspunten voor de plannen zijn opgenomen en een Businesscase en GREX, waarin de financiële aspecten staan benoemd. Er zijn flinke wijzigingen gedaan in de plannen om de kans van slagen te vergroten met behoud van kwaliteit. In een sterk fluctuerende woning- en ontwikkelmarkt blijven er altijd risico’s bestaan die realisatie in de weg kunnen staan. Ook de ondergrond vormt, zoals eerder benoemd, nog een belangrijk risico. Dit voorstel biedt echter een goede basis om tot een succesvolle, kwalitatieve ontwikkeling te komen op deze unieke locatie in het centrum van Zoetermeer.

Beoogd effect
Het project heeft als doel om een hoogwaardig binnenstedelijk woon- en verblijfsgebied te maken dat bijdraagt aan de woningbouwopgave en kwaliteitssprong van de stad. Ook wordt met het project ingezet op een betere verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat. Het project moet ook bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen uit Zoetermeer 2040, zoals: extra woningen en meer inwoners in de binnenstad, Zoetermeer extra op de kaart zetten, de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls geven en de levendigheid vergroten.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De 'Nota van Uitgangspunten Markt 10 en omgeving' (raadsbesluit 0637452729, 14 mei 2019) te laten vervallen en het Planuitwerkingskader (PUK) Markt 10 vast te stellen als toetsingskader voor de planuitwerking van het plangebied Markt 10 en omgeving, met als belangrijkste eisen:
    a. *Het gebouw op de locatie Markt 10 wordt 70 meter hoog. Het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat wordt 55 meter hoog.*
    b. *Het gebouw op de locatie Markt 10 komt tot aan de rooilijnen van de gebouwen aan de Londenstraat en Parijsstraat. Dit is een groter bouwoppervlakte dan in de vorige plannen.*
    c. *Het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat komt tot aan het spoor van de randstadrail. Dit is een groter bouwoppervlakte dan in de vorige plannen.*
    d. *De plannen bevatten nieuwe woningen (ca. 220), nieuwe voorzieningen (1.500 m2) en een nieuwe fietsenstalling (1.600 m2).*
    e. *De woningen worden gerealiseerd in het middeldure en dure koopsegment.*
    f. *De openbare ruimte (rond de gebouwen en de Markt) wordt autoluw en ingericht met een hoge verblijfskwaliteit en groen, waarbij multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk is.*
    g. *Het materiaalgebruik van de openbare ruimte sluit aan op het nieuwe materiaalgebruik in het Stadshart.*
    h. *Het autoparkeren wordt uit het zicht opgelost in een inpandige en/of ondergrondse parkeervoorziening behorend bij de gebouwen, waarbij de plint van de ontwikkellocatie Markt 10 wordt ontzien. Het uitgangspunt is dat het autoparkeren voor beide locaties wordt opgelost op de locatie Markt 10 en mogelijk onder een deel van de Markt.*
    i. *In het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat komt een nieuwe fietsenstalling. Op de onderste verdieping komt een fietsvoorziening voor personeel van de gemeente Zoetermeer. Op de tweede verdieping een openbare, bewaakte fietsenstalling.*
2.
    a. De herziene 'Grondexploitatie Markt 10' vast te stellen.
    b. Voor het voorziene nadelig resultaat van de grondexploitatie een voorziening van € 4,3 miljoen te treffen ten laste van de reserve Fonds Zoetermeer 2040.
3. Af te zien van de realisatie van een openbare parkeergarage onder de Markt en het beschikbaar gestelde (restant) investeringsbudget van € 15,3 miljoen voor de ondergrondse openbare parkeergarage, met verwachte bestedingen in de jaren 2024 tot en met 2025, in te trekken.
4. Het beschikbaar gestelde budget van € 5,2 miljoen voor de onrendabele top van de openbare parkeergarage voor 2025 met dekking van de reserve Fonds Zoetermeer 2040, in te trekken en beschikbaar te houden voor aanleg van een parkeervoorziening elders in de Binnenstad.
5.
    a. De beschikbaar gestelde egalisatiereserve parkeren van € 2,2 miljoen in 2025 ter dekking van het negatieve exploitatiesaldi voor de jaren 2026-2048 voor de openbare parkeergarage met dekking van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 in te trekken;
    b. Het budget van de begrote inkomsten (inclusief de even hoge bijdrage van de egalisatiereserve) en uitgaven van de parkeergarage vanaf 2027 in te trekken.
6.
    a. Voor de herinrichting van het openbare gebied in het plangebied 'Markt 10' een investeringsbudget van € 3,4 miljoen (2029: € 1,7 mln. en 2030: € 1,7 mln.) beschikbaar te stellen en dit lineair af te schrijven in 50 jaar tegen een rente van 2%;

b. Het eerder verstrekte budget van (geïndexeerd) € 4,3 miljoen voor dit gebied met dekking het Fonds Zoetermeer 2040 van € 3,6 miljoen in te trekken en het daaruit voortvloeiende exploitatieresultaat van € 0,7 miljoen ten gunste te brengen van de jaren 2025 en 2026;
c. Voor de dekking van kapitaallasten van het investeringsbudget herinrichting Markt 10 vanaf 2031 € 134.231 en verder, een bedrag van € 5,1 mln. toe te voegen aan de reserve Dekking kapitaallasten en dit bedrag te dekken door een aanwending van middelen uit de Reserve Fonds Zoetermeer 2040;
d. De uit het investeringsbudget herinrichting Markt 10 voortvloeiende onderhoud- en beheerlasten van € 170.000 vanaf 2031 te dekken voor € 96.000 vanuit de in de programmabegroting opgenomen middelen en voor € 73.000 vanuit het begrotingssaldo.

7. De huidige personeelsfietsenstalling van de gemeente Zoetermeer te slopen, de inrichting beschikbaar te houden voor hergebruik en de resterende boekwaarde per eind 2023 van € 721.000 voor € 496.000 in 2024 versneld af te schrijven ten laste van het begrotingssaldo en het restant van € 225.000 in te brengen in de grondexploitatie.
8.
    a. Voor de nieuwe personeelsfietsenstalling in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Frankrijklaan/ Reimsstraat een investeringsbudget voor 2028/29 van € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen;
    b. De uit de investering van de personeelsfietsenstalling voorvloeiende kapitaallasten op basis van een levensduur van 50 jaar en een rente van 2% (annuïtair) € 86.417 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo;
    c. De uit de investering van de personeelsfietsenstalling voortvloeiende onderhoudslasten van € 7.000 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo.
9.
    a. Voor de nieuwe openbare fietsenstalling in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Frankrijklaan/ Reimsstraat een investeringsbudget voor 2028/29 van € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen;
    b. De uit de investering van de openbare fietsenstalling voortvloeiende kapitaallasten op basis van een levensduur van 50 jaar een rente van 2% (annuïtair) € 86.417 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo;
    c. De uit de investering van de openbare fietsenstalling voortvloeiende onderhoudslasten van € 21.200 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo;
    d. De kosten voor bewaking van de nieuwe openbare fietsenstalling van € 105.000 vanaf 2030 te dekken vanuit het begrotingssaldo.
10.
    a. Een bedrag van 1% van de investeringen voor de herinrichting van de markt, de personeelsfietsenstalling en openbare fietsenstalling genoemd onder besluitpunten 6, 8 en 9 achtereenvolgens € 22.471 in 2030 en € 9.495 en € 9.495 in 2029 te storten in de Reserve Kunst en dit incidenteel te dekken vanuit het begrotingssaldo.
    b. Het budget voor de storting in de reserve Kunst van de onder besluitpunt 3 en 6 posten van € 48.446 in 2025 en € 23.006 in 2026 in te trekken
11. Het ‘Eindverslag Participatie Markt 10’ vast te stellen.
12. Toezegging 650 “PUK Markt 10 voor zomerreces naar de raad” af te doen.
13. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Door de Nota van uitgangspunten Markt 10 e.o. te laten vervallen wordt het mogelijk nieuwe uitgangspunten voor het plangebied vast te stellen.

De plannen zijn gewijzigd. Dit was een juridische noodzaak aangezien niet dezelfde plannen opnieuw kunnen aanbesteed, maar het was ook wenselijk om de kans op een succesvol project te vergroten. Er zijn vier grote inhoudelijke wijzigingen, namelijk:

1. Geen openbare parkeergarage.
2. De gebouwen worden breder en minder hoog.
3. Een nieuwe fietsenstalling
4. Minder voorzieningen

Deze wijzigingen worden in onderstaande argumenten nader toegelicht.

1.2 De nieuwe uitgangspunten fungeren als toetsingskader in de aanbesteding van een nieuw plan voor het plangebied.

Om plannen verder uit te werken, is het belangrijk eerst de kaders te benoemen waaraan de plannen moeten voldoen. De voorgestelde PUK bevat al deze kaders. De kaders zijn opgesteld door eerst de uitgangspunten van het eerdere project te analyseren. Daarna zijn mogelijke scenario's voor de ontwikkeling benoemd en onderzocht. Dit is ook gedaan tijdens de participatie met de directe omgeving en een marktconsultatie met marktpartijen. Het meest kansrijke scenario is vervolgens vertaald in kaders.

1.3 De afmetingen van de gebouwen zijn verbeterd

De ruimte voor de gebouwen in de eerdere plannen was beperkt. Hierdoor was het lastig om op een gunstige manier alle gewenste woningen te realiseren. Er wordt nu voorgesteld om de gebouwen op de onderste lagen te verbreden. Het gebouw op de locatie Markt 10 komt meer de Markt op, tot aan de rooilijn van de gebouwen aan de Londenstraat en Parijsstraat. Het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat gaat verder naar achteren, tot aan de Randstadrail. Een bijkomend belangrijk voordeel is dat beide gebouwen minder hoog worden. Het gebouw op Markt 10 gaat van 90 meter naar 70 meter hoog. Het andere gebouw gaat van 70 meter naar 55 meter hoog.

1.4 Op deze locatie zijn koopwoningen van toegevoegde waarde

De locatie Markt 10 is, gezien de centrale ligging, zeer geschikt voor koopwoningen in het midden- en dure segment. Op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat wordt ook gekozen voor koopwoningen. Hoewel huurwoningen op deze locatie ook mogelijk zijn, leveren koopwoningen op deze locatie een grote positieve bijdrage aan het verwachte financieel resultaat.

1.5 Met de voorgestelde voorzieningen kan de verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat worden gemaakt.

Er worden minder voorzieningen voorgesteld dan in de eerdere plannen. Mede op advies van marktpartijen tijdens de markconsultatie worden de geplande voorzieningen teruggebracht van 3.000 m2 naar 1.500 m2. Deze voorzieningen zullen met name in de plint van het gebouw op de locatie Markt 10 komen. Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling vanuit het programma Binnenstad om de verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat te versterken.

2.1 De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de herontwikkeling van Markt 10 en omgeving.

Met deze herziene grondexploitatie wordt de huidige grondexploitatie vervangen. De herziene grondexploitatie sluit aan bij de uitgangspunten in het nieuwe PUK. De gemeenteraad heeft budgetrecht en stelt met het vaststellen van deze herziene grondexploitatie de benodigde budgetten voor het project ter beschikking. Voor het voorziene nadelige resultaat wordt een voorziening getroffen.

3.1 Er wordt geen openbare parkeergarage gerealiseerd waardoor de eerder gereserveerde budgetten daarvoor komen te vervallen.
Er wordt voorgesteld om geen openbare parkeergarage op Markt 10 te realiseren. Uit de evaluatie van het project Markt 10 e.o. en uit de marktconsultatie uit september/oktober 2023 blijkt dat het realiseren van een openbare parkeergarage op deze locatie onevenredig hoge kosten meebrengt en de haalbaarheid van de overige onderdelen van het project onder druk zet. Bovendien blijkt uit recente parkeerdrukmetingen dat de parkeerplaatsen op de Markt en de Frankrijklaan niet allemaal worden benut en er in de omgeving ruimte is om de aantallen parkeerplaatsen die wél worden gebruikt te compenseren. Met dit besluit worden de eerder beschikbaar gestelde budgetten voor een openbare parkeergarage op deze locatie, onder aftrek van de bestedingen, ingetrokken.

4.1 Er wordt geen openbare parkeergarage gerealiseerd waardoor het eerder gereserveerde budget voor de onrendabele top komt te vervallen.
Omdat er geen openbare parkeergarage meer wordt gerealiseerd onder de Markt komt de onrendabele top te vervallen. Voor de onrendabele top van de aanleg van een parkeervoorziening elders in de stad blijft in het Fonds Zoetermeer 2040 een reservering van € 5,2 mln. beschikbaar.

5.1 Er wordt geen openbare parkeergarage gerealiseerd waardoor het eerder gereserveerde budget voor de egalisatiereserve komt te vervallen.
Omdat er geen openbare parkeergarage meer wordt gerealiseerd onder de Markt komt de egalisatiereserve ter dekking van het negatieve exploitatiesaldo in de eerste jaren vanaf 2027 te vervallen. Daarnaast worden de inkomsten en uitgaven van de parkeergarage ingetrokken.

6.1 Dit budget is nodig om de openbare ruimte rondom de nieuwbouw op Markt 10 en de Frankrijklaan opnieuw in te richten en daarmee een kwaliteitsimpuls te geven.
Onderdeel van het project is een autoluw marktplein dat groen en open wordt ingericht zodat het aansluit bij het Centraal Park en ruimte biedt voor evenementen van divers karakter en grootte. Daarnaast wordt een mini-bos gerealiseerd, wordt het Zuidwaarts heringericht conform de kwaliteit van de rest van het Stadshart en worden de overige delen van de openbare ruimte binnen het plangebied vernieuwd. Het eerder verstrekte budget met dekking vanuit Fonds Zoetermeer 2040 wordt ingetrokken. Het voordelige exploitatieresultaat wordt ten gunste van het begrotingssaldo gebracht. Voor de herinrichting Markt 10 wordt een investeringsbudget verstrekt. Voor de dekking van de hieruit voortvloeiende kapitaallasten wordt een egalisatiereserve ten laste van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 gevormd.

6.2 Voor het beheer en onderhoud van het nieuw aan te leggen openbaar gebied is budget nodig.
Er wordt voorgesteld om het onderhoudsniveau van het openbaar gebied van de grondexploitatie en de herinrichting van de Markt te wijzigen naar niveau AB. Hiermee wordt aangesloten op de directe omgeving zoals het Centraal Park, dat op hetzelfde niveau staat. Dit voorstel betekent dat ook de beheerlasten stijgen.

7.1 *De sloop van de huidige personeelsfietsenstalling en de integratie van een nieuwe personeelsfietsenstalling in de nieuwbouw is noodzakelijk om ontwikkeling op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat mogelijk te maken.*
Er is geconcludeerd dat de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat te klein was voor een goede ontwikkeling. Daarnaast moeten de plannen nu ook voldoen aan het uitgangspunten voor hoogbouw zoals beschreven in de visie Binnenstad Visie binnenstad 2040 (zoetermeer.nl)
Daarom wordt voorgesteld om de locatie te vergroten door het gebied van de huidige personeelsfietsenstalling van de gemeente Zoetermeer erbij te nemen. De waarde van de grond is getaxeerd en wordt ingebracht in de grondexploitatie. Het verschil met de boekwaarde wordt in één keer afgeschreven ten laste van het begrotingssaldo met dekking van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.

8.1 Voor de realisatie van een nieuwe personeelsfietsenstalling in de nieuwbouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat is budget nodig.
Een nieuwe personeelsfietsenstalling kan worden gerealiseerd op onderste laag van het nieuwe gebouw op locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat.

9.1 Door de openbare fietsenstalling die nu op de Markt staat inpandig op te lossen in de nieuwbouw op de ontwikkellocatie Frankrijklaan/ Reimsstraat kan de Markt een kwaliteitsimpuls krijgen.
De huidige openbare fietsenstalling op de Markt beperkt de gewenste kwaliteitsimpuls. Er wordt voorgesteld om de fietsenstalling te verplaatsen naar het nieuwe gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat. Op de tweede verdieping van het gebouw kan een bewaakte, overdekte fietsenstalling worden gerealiseerd. Hierdoor kan de Markt vrij worden gemaakt van het parkeren en ontstaat ruimte voor een kwaliteitsimpuls.

9.2 Er ontbreekt momenteel een bewaakte openbare fietsenstalling aan de Zuidzijde van het Stadshart.
Er zijn momenteel bewaakte openbare fietsenstallingen aan de noord-, oost- en westzijde van het Stadshart. Aan de zuidzijde is op dit moment alleen een onbewaakte fietsenstalling. Deze zal, met de geplande ontwikkeling verdwijnen. Het is wenselijk dat het Stadshart in alle windrichtingen goed bereikbaar is voor de fietser.

9.3 Voor de realisatie van een nieuwe openbare bewaakte fietsenstalling in de nieuwbouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat is budget nodig.
Zonder budget kan de openbare fietsenstalling niet worden verplaatst. Ook is structureel budget nodig om de fietsenstalling te laten bewaken.

10.1 Op de herinrichting van de openbare ruimte en de investering in de fietsenstalling is de Verordening Beeldende Kunst van toepassing.
Deze verordening schrijft voor dat 1% van de kosten voor de fysieke investeringen in het plangebied beschikbaar wordt gesteld voor beeldende kunst.

11.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het 'Eindverslag Participatie' vast te stellen.
Het 'Eindverslag Participatie' bevat de resultaten van het participatietraject dat is doorlopen voor de haalbaarheidsfase van dit project.

12.1 Aan de strekking van de toezegging is met dit raadsvoorstel voldaan.
Het Planuitwerkingskader (PUK) is met dit raadsvoorstel voor het zomerreces 2024 toegestuurd aan de gemeenteraad.

13.1 *De voorgestelde plannen zijn vertaald in een begrotingswijziging*
Hiermee wordt de begroting aangepast om te voorzien in de besluiten.

Kanttekeningen

1.1 Met meer ruimte voor het gebouw op de locatie Markt 10, wordt de Markt kleiner. Ook de beschikbare ruimte voor evenementen wordt dan kleiner.

Het blijft mogelijk om evenementen te organiseren op de Markt. Er zal echter minder ruimte zijn voor met name de grootste type evenementen. Er zijn kansen in de omgeving om dat op te lossen. Bijvoorbeeld door het Centraal Park te betrekken en (een deel van) het evenement daar te organiseren. Met name het Dobbe-eiland en het Nicolaasplein bieden daarvoor mogelijkheden.

1.2 Het realiseren van een stallingsgarage voor de nieuwe bewoners betekent geen openbare parkeergarage.

Bezoekers van de nieuwe voorzieningen kunnen parkeren in de bestaande openbare parkeergarages van het Stadshart. In de planvorming van de businesscase van de Binnenstad is de aanleg van een openbare parkeergarage (met rijkssubsidie) voorzien. Verder onderzoek zal aan moeten tonen of de aanleg van een openbare parkeergarage noodzakelijk is en op welke andere locatie in het Stadshart realisatie haalbaar is.

2.1 Er speelt een belangrijk aandachtspunt bij de kosten voor de plannen voor ondergrondse infrastructuur.

Er speelt een belangrijk aandachtspunt bij de kosten voor de plannen. Onder het plangebied bevinden zich namelijk veel kabels en leidingen. Deze moeten mogelijk verplaatst. Daarnaast is het huidige rioolstelsel mogelijk niet robuust genoeg om alle nieuwe aansluitingen te kunnen verwerken. In deze fase van de planvorming is het moeilijk om exact in te schatten wat de exacte kosten hierbij worden. Daarom is er een extra bedrag van twee miljoen euro opgenomen als risico in de grondexploitatie.

2.2 Een verdere fiscale toets op de grondexploitatie en de investeringen is nog nodig.

De fiscale toets omtrent de planvorming is nog niet afgerond. Het risico is dat dit kostenverhogende aspecten met zich meebrengt- bijvoorbeeld als blijkt dat de btw niet volledig kan worden verrekend. Ook moet er worden getoetst of de nu gekozen oplossing voor vennootschapsbelasting technisch juist is opgenomen en of er een optimalisatie mogelijk is. Hierbij zijn er zowel kansen als bedreigingen. Vanuit de regelgeving zijn er mogelijkheden tot toerekening van kosten aan de grondexploitatie. Ten aanzien van de btw is de inschatting dat de btw van de aanleg binnen de grondexploitatie deels ondernemersactiviteiten zijn en in de btw-heffing kunnen worden betrokken. Ook is aangenomen dat deze deels kunnen worden gecompenseerd vanuit het btw-compensatiefonds. Deze zelfde aanname is gedaan voor de investeringen in de openbare ruimte en de fietsenstaling voor het personeel. De aanleg van de openbare fietsenstalling is fiscaaltechnisch gezien complexer. Daarbij speelt het risico dat de btw kostenverhogend is. In dat geval wijzigt dus mogelijk ook het investeringsbedrag.

2.3 Er is extra structureel budget nodig terwijl er vanaf 2026 een financieel tekort dreigt.

Door een gewijzigde systematiek ten aanzien van de groei van het gemeentefonds (‘het accres’) en een nieuwe methode van verdeling van de algemene uitkering tussen gemeenten (‘de herijking’), dalen voor de gemeente Zoetermeer de inkomsten vanuit het rijk vanaf 2026. Daarnaast zijn in het afgelopen jaar de kosten binnen het sociaal domein fors gestegen. Om een structureel sluitende begroting vanaf 2026 te hebben zijn bezuinigingen en inkomstenverhogingen noodzakelijk.
De plannen voor Markt 10 zorgen voor een groter structureel tekort op de begroting.
De plannen voor Markt 10 dragen bij aan de doelen van Zoetermeer 2040. Daarom zijn aanvullende kosten te verantwoorden. Het is echter wel een belangrijke kanttekening dat alle structurele kosten voor de plannen van Markt 10, een gelijke verhoging van de bezuinigingsopgave betekent.

6.1 Het opknippen van de plannen in twee aanbestedingen vergroot de slagingskans.
Er wordt voorgesteld om niet alle plannen in één keer aan te besteden. Bij de vorige aanbesteding is gebleken dat dit complex is. Daarom wordt nu voorgesteld om een eerst een aanbesteding te doen voor de gebouwen en de directe omgeving. Daarna kan de openbare ruimte worden opgepakt. De gemeente gaat daarbij eerst zelf het ontwerp maken. Daarna worden de werkzaamheden voor de realisatie van het openbaar gebied aanbesteed. Aangezien deze aanbesteding pas later plaatsvindt bestaat er een risico dat, tegen die tijd, het budget (en de indexering daarvan) onvoldoende blijkt.

8.1 Indien de personeelsfietsenstalling niet wordt geïntegreerd in de nieuwbouw kan de ontwikkellocatie Frankrijklaan/Reimsstraat niet ontwikkeld worden.
Het restant van de locatie is te klein voor een volwaardige woningbouwontwikkeling. Het is dus noodzakelijk om de locatie te vergroten met het gebied van de huidige personeelsfietsenstalling van de gemeente Zoetermeer. Wel bestaat er een goedkoper alternatief om deze fietsenstalling te verplaatsen naar parkeerplaatsen aan de Engelandlaan in plaats van op te nemen in het nieuwe gebouw.

9.1 Indien de openbare fietsenstalling op de Markt niet wordt verplaatst of geïntegreerd in de nieuwbouw kan niet geheel worden voldaan aan de gewenste kwaliteit voor de herinrichting van de Markt
De huidige fietsenstalling op de Markt is onbewaakt en van mindere kwaliteit. Conform de ambities voor het Centraal Park en het project Markt 10 en omgeving verdwijnen de auto- en fietsparkeerplaatsen van de Markt om een hoogwaardig plein te realiseren waar ook ruimte is voor verschillende type evenementen. Daarvoor is het wenselijk om de fietsenstalling te verplaatsen.

Financiën
De financiële uitwerking van Markt 10 bestaat uit een aantal componenten.

- Het intrekken van de (resterende) budgetten van Markt e.o. (openbare parkeergarage, voorziening onrendabele top, aanleg evenemententerrein en egalisatiereserve parkeren)
- Het verstrekken van nieuwe investeringsbudgetten voor Markt 10 (personeelsfietsenstalling, openbare fietsenstalling en inrichting van het openbaar gebied Markt 10)
- Het vormen van een egalisatiereserve voor de kapitaallasten van het openbaar gebied Markt 10
- Het vaststellen van een herziene grondexploitatie
- Het verstrekken van structurele budgetten voor beheer & onderhoud en bewaking openbare fietsenstalling

Grondexploitatie
Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 4 Grondexploitatie Markt 10.
Onderdeel van de grondexploitatie is de sloop van de huidige personeelsfietsenstalling. Deze wordt gesloopt en op basis van de marktwaarde ingebracht. Dit geeft een nadeel van € 225.000. Omdat de grondexploitatie een negatief financieel resultaat heeft, moet volgens de regelgeving van het BBV een verliesvoorziening getroffen worden ter grootte van dit verlies op eindwaarde. De storting in de voorziening Nadelige complexen van € 4,3 mln. komt ten laste van de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Openbare parkeergarage
Voor de aanleg van een openbare parkeergarage (voor auto's en fietsen) is in 2020 een budget van € 16,4 mln. verstrekt. Op dit budget is in de periode 2020-2023 ca € 1 mln. uitgegeven zodat een restant van € 15,4 mln. resteert. De uitgaven zijn in 2022 en 2023 via een extra afschrijving afgewaardeerd. Het restantbudget van € 15,4 mln. wordt ingetrokken.
Voor de onrendabele top van de investering is € 5,2 mln. begroot. Het budget wordt ingetrokken en blijft in de reserve Fonds Zoetermeer 2040 beschikbaar voor de onrendabele top van een

parkeervoorziening elders in de stad. Voor egalisatie van de exploitatielasten van de parkeervoorziening is een reserve van € 2,2 mln. gevormd. De begrote storting met dekking van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 en de onttrekking van de egalisatiereserve in de jaren vanaf 2027 en de budgetten voor begrote exploitatielasten en - baten worden ingetrokken (2027 € 0,9 mln. baten en lasten).

Herinrichting openbaar gebied
Voor de aanleg van de herinrichting van het Marktplein is in 2020 met dekking van een bijdrage van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 een budget verstrekt van € 3,6 mln. Geïndexeerd is dit € 4,3 mln. De hierbij behorende budgetten worden ingetrokken en het voordelige exploitatieresultaat van € 0,7 wordt ten gunste van het begrotingssaldo gebracht (2025 € 0,5 mln. en 2026 € 0,2 mln.). Voor de aanleg van de herinrichting Marktplein is een investeringsbudget benodigd van € 3,4 mln. De investering wordt afgeschreven in 50 jaar tegen 2%. De kaptaallasten bedragen in 2031 € 134.231. Voor de dekking van de kapitaallasten wordt een toevoeging van € 5,1 mln. gedaan aan de reserve Dekking kapitaallasten. Deze toevoeging wordt gedekt door een aanwending van middelen uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

De onderhoudslasten van het gehele openbare gebied (gebied van de grondexploitatie en het gebied van de herinrichting van de Markt 10 bedragen op onderhoudsniveau AB € 170.000. In de programmabegroting is voor het evenemententerrein een bedrag opgenomen van € 96.000 (€ 85.000 geïndexeerd). Het verschil van € 73.000 wordt structureel ten laste gebracht van het begrotingssaldo.

Openbare fietsenstalling
Voor de ontwikkeling van een openbare fietsenstalling is een investeringsbudget nodig van € 2,7 mln. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 86.417. De fietsenstalling wordt bewaakt, de kosten bedragen jaarlijks vanaf 2030 € 105.000. Voor beheer en onderhoud is structureel € 21.200 nodig. De totale exploitatielasten van € 212.617 worden structureel uit het begrotingssaldo gedekt.

Voor de fietsenstalling is er een kans dat de investering deels kan worden gedekt van uit een bijdrage van het Rijk. Het Rijk heeft vanuit het mobiliteitsfonds € 5,2 mln. toegekend voor de ingetrokken parkeervoorziening Markt 10 voor auto's en fietsen. Met het ministerie zal overleg worden gevoerd over de herziening en een mogelijk toekenning voor het fietsparkeren. In afwachting van dit overleg is in de begrotingswijziging nog geen subsidie opgenomen.

Personeelsfietsenstalling
Voor de ontwikkeling van de personeelsfietsenstalling is een investeringsbudget nodig van € 2,7 mln. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 86.417. Voor beheer en onderhoud is vanaf 2030 structureel € 7.000 nodig. De totale exploitatielasten van € 93.417 worden structureel uit het begrotingssaldo gedekt.
De huidige fietsenstalling wordt gesloopt en versneld afgeschreven. Dit geeft een eenmalig nadeel van € 481.000.

Reserve beeldende kunst
Op de investeringen in het openbaar gebied (evenemententerrein) en de fietsenstallingen is de verordening Beeldende kunst van toepassing. Voor de investering in het openbaar gebied bedraagt de toevoeging € 22.471 en voor de investeringen in de fietsenstallingen beide € 9.495. De storting in de reserve vindt plaats ten laste het begrotingssaldo. Het geïndexeerde budget voor de storting in de reserve van het ingetrokken budget voor het evenementen terrein bedraagt € 23.006 (oorspronkelijk € 19.836) en voor de parkeergarage € 48.446 (oorspronkelijk € 41.771).

Samenvatting structurele uitgaven ten laste begrotingssaldo
De structurele uitgaven bedragen als volgt:

	2030	**2031**	**2032**
Onderhoud openbaar gebied		73.000	73.000
Openbare fietsenstalling:			
- onderhoud	21.200	21.200	21.200
- bewaking	105.000	105.000	105.000
- kapitaallasten	86.417	86.417	86.417
Personeelsfietsenstalling:			
- onderhoud	7.000	7.000	7.000
- kapitaallasten	86.417	86.417	86.417
Totaal	**306.034**	**379.034**	**379.034**

De kosten worden ten laste van het begrotingssaldo gebracht. De begroting is vanaf 2026 niet sluitend. De extra structurele uitgaven voor de plannen van Markt 10 houden een gelijke verhoging van de bezuinigingsopgave in.

Businesscase op programmaniveau van de Binnenstad
Markt 10 (deelgebied 6) maakt deel uit van de businesscase van het programma Binnenstad. Dit voorstel heeft effect op het programma als geheel en de daarbij behorende raming. In bijlage 5 Financiële toelichting businesscase Binnenstad is een toelichting opgenomen.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Na de herstart van het project heeft er ook opnieuw participatie plaatsgevonden. Dit is gebeurd in verschillende onderdelen:

- De opbrengst van de eerdere participatie is getoetst.

Tijdens een participatiebijeenkomst op de locatie Markt 10 is de opbrengst van de participatie getoetst. De belangrijkste punten voor de participanten waren geluidsoverlast, hangjongeren, meer groen, parkeeroverlast en de bebouwing op de ontwikkellocatie Frankrijklaan/ Markt. Ook was er veel zorg over de mogelijke effecten van de geplande hoogbouw aan Markt 10 van 90 meter op de aspecten verlies van zon, inkijk/privacy en windhinder.

- Er zijn nieuwe wensen, zorgen en ideeën opgehaald voor de nieuwe plannen.

De belangrijkste nieuwe opbrengst die is opgehaald gaat over de behoefte aan functies voor ontmoeting, meer woningen voor ouderen en 55+ers en de wens voor voorzieningen die levendigheid brengen (maar geen nachthoreca). Deze opbrengst is samen met de participatieopbrengst uit het participatietraject Markt 10 e.o. verwerkt in de vorming van vier mogelijke ontwikkelscenario's voor het gebied.

- Vier scenario's zijn voorgesteld en besproken

Vier mogelijke ontwikkelscenario's voor het gebied zijn eind augustus 2023 aan de participanten toegelicht. De scenario's bevatten een aantal vaste elementen zoals een stallingsparkeergarage, een mini-bos, circa 220 woningen en voorzieningen. De scenario's verschilden met name qua bouwhoogte, oppervlakte van de gebouwen en het mogelijk overkluizen van de Frankrijklaan. De belangrijkste conclusie is dat scenario 1 de voorkeur heeft. Dit scenario bevat een overkluizing van de Frankrijklaan en een maximale grootte van het openbaar gebied van de Markt. Scenario 2, waarin een beperkt aantal meters grondvlak van de Markt worden toegevoegd aan het te bebouwen grondvlak, kan ook nog op enige steun

rekenen. De andere twee scenario's worden als te extreem gezien. Deze scenario's bevatten meer bebouwing op de Markt. Andere conclusies zijn dat er veel waardering is voor het verlagen van de bouwhoogtes en het behouden van het mini-bos.

Voor het Planuitwerkingskader is gekozen om niet het voorkeurscenario 1 maar scenario 2 verder uit te werken. Hiervoor is gekozen nadat een overkluizing over de Frankrijklaan te duur en technisch lastig uitvoerbaar bleek. Uit de evaluatie van het eerdere project en uit de marktconsultatie eind 2023 bleek dat het vergroten van oppervlakte van het gebouw op de locatie Markt 10 noodzakelijk is. Daarom is gekozen voor het scenario wat daaraan voldoet maar wel de impact op de omgeving beperkt.

Duurzaamheid
In het PUK wordt verwezen naar het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, dat is omschreven in het gemeentelijk programma Duurzaam en groen (2020). Dit programma legt de nadruk op CO2-reductie en biodiversiteit. Voor de projectlocatie geldt in ieder geval dat de woning, indien mogelijk, als Nul op de Meter (NOM) uitgevoerd worden. En in elk geval energieneutraal voor de gebouw gebonden energie moet zijn. Daarnaast worden de nieuwe gebouwen aangesloten op de Warmte Koude Opslag die ter plaatse is gerealiseerd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
In het PUK verwijzen we naar een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid die in wet- en regelgeving zijn vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf en vertaald in eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), die over toegankelijkheid gaan. In de voorgestelde plannen voor een openbare fietsenstalling is een miva-toilet opgenomen en zijn er eisen benoemd voor het toegankelijk maken van de stalling. Ook zijn er aanvullende eisen in de PUK opgenomen voor het toegankelijk maken van de nieuwe woningen en de openbare ruimte.

Rapportage en evaluatie
Via de Rapportage Programma's en Projecten wordt de gemeenteraad tweemaal per jaar op de hoogte gebracht van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project Markt 10 en het programma Binnenstad.

Met het amendement '2007-A D66 Grande Tour Grand Garage Grand Project' van 13 juli 2020 heeft de gemeenteraad het project Markt 10 benoemd als groot project volgens de 'Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken.' Om hieraan tegemoet te komen worden extra momenten van reflectie georganiseerd met de gemeenteraad. Dit zal, volgens afspraak, worden gedaan op de volgende momenten:

- Wanneer de contractstukken en/of de aanbestedingsdocumenten gereed zijn.
- Wanneer er sprake is van een voorlopige gunning.
- Wanneer er een voorontwerp bestemmingsplan (of omgevingsplan) wordt voorgesteld.
- Wanneer er een voorlopig ontwerp is voor de openbare ruimte.
- Wanneer er een definitief ontwerp is voor de openbare ruimte.
- Wanneer de bouw gaat starten.
- Wanneer de gebouwen worden opgeleverd.

<u>Planning</u>
Het is nog niet mogelijk een exacte planning te geven. Wel kan een inschatting worden gemaakt. Na besluitvorming kan in het restant van 2024 de aanbesteding worden voorbereid. Het is de verwachting dat in 2025 de aanbesteding kan plaatsvinden. In de tweede helft van 2025 kan dan mogelijk gegund worden. Gedurende 2026 en 2027 zal dan het ontwerptraject, voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte, plaatsvinden. Ook kan dan de vergunningsprocedure worden doorlopen. De realisatie kan vanaf 2027 plaatsvinden.

Vervolgstappen	**Planning**
Voorbereiden aanbesteding	2024
Doorlopen aanbesteding tot en met gunning	2025
Ontwerptrajecten en vergunningprocedures	2026/2027
Bouw en aanleg openbaar gebied	2027 en verder